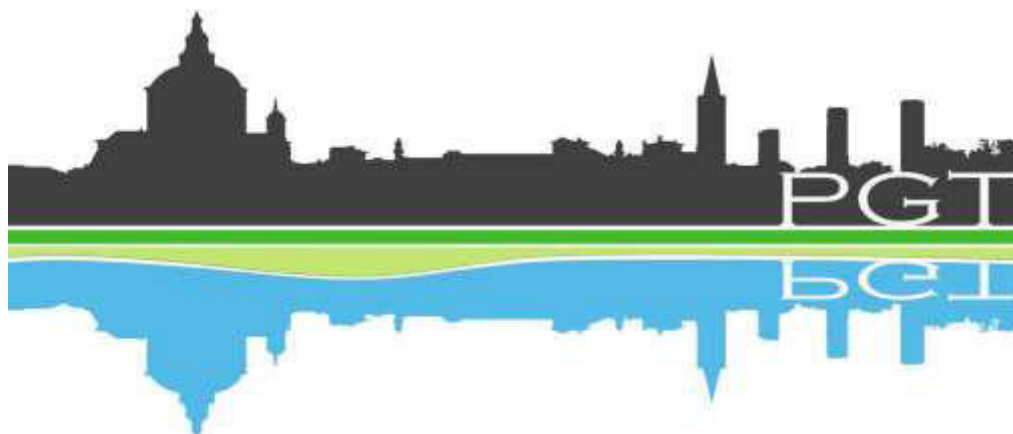




COMUNE DI PAVIA

Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione Territoriale,

Edilizia Privata, Agricoltura, Ecologia e allo Sviluppo Sostenibile



VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 15/7/2013

Variente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 16/5/2017

Norme Tecniche di Attuazione

	Sindaco	Massimo Depaoli
	Assessore	Angelo Gualandi
	Segretario Generale	Dott. Carmelo Fontana
	Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio	Ing. Pier Benedetto Mezzapelle

GRUPPO DI LAVORO

Ing. Alberto Lanati, Ing. Alessandra Ambrogio, Geom. Angela Consuelo Borlini, Dott.ssa Elisa Brendolise, Arch. Armanda Bruschi, P.I. Massimo Codecasa, Ing. Valentina Dalmanzio, Geom. Massimo Peveri, Arch. Matteo Ricotti, Arch. Sara Rognoni, Geom. Paola Savio, Geom. Valter Ottini,

Con la collaborazione di: Sig.ra Luigia Ferdinandi, Sig.ra Vanda Fortunati, P.I. Maurizio Rossi

INDICE

Art. 1 Elaborati del Piano delle Regole	6
Art. 2 Definizioni.....	7
Art. 3 Destinazioni	13
Art. 4 Modalità di attuazione degli interventi	16
Art. 5 Mutamenti di destinazione d'uso	16
Art. 6 Destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PGT.....	17
Art. 7 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	17
Art. 8 -Verifica di sostenibilità per gli insediamenti commerciali di alto impatto.....	18
Art. 9- Aree soggette a pianificazione attuativa	19
Art. 10 - Aree soggette a permesso di costruire convenzionato	19
Art. 11 - Ambiti soggetti a Piani di Recupero	20
Art. 12 - Carta della Sensibilità.....	20
Art. 12 bis - Disposizioni generali relative all'esame paesistico dei progetti.....	20
Art. 13 - Indagine ambientale preliminare e bonifica di siti contaminati	21
TITOLO III - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	22
PARTE I - BENI STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI	22
Art. 14 - Beni storico-artistico-monumentali vincolati.....	22
Art. 15 - Beni di valore storico-artistico-documentale	23
PARTE II - TESTIMONIANZE DI ANTICA FORMAZIONE	25
Art. 16 - Tessuto di impianto storico	25
Art. 17 - Nuclei storici.....	27
Art. 18 - Cascine prevalentemente destinate all'attività agricola.....	28
Art. 19 - Cascine dismesse dall'uso agricolo già rifunzionalizzate.....	29
Art. 20 - Cascine da rifunzionalizzare	30
Art. 20 bis Ulteriori disposizioni di cui al presente Titolo III- parte I e II.....	32
PARTE III - ALTRI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	33
Art. 21 - Tessuto ad alta densità	34
Art. 22 - Tessuto a media densità	35
Art. 23 - Tessuto a bassa densità.....	36
Art. 24 - Tessuto di rinnovamento urbano.....	37
Art. 25 - Nuclei urbanizzati ed edifici isolati.....	38
Art. 26 - Tessuto delle attività miste	39
Art. 27 - Tessuto delle attività attuate mediante P.I.P.....	41
Art. 28 - Tessuto delle attività produttive	43
Art. 29 - Ambiti per attività commerciali	44
Art. 30 - Ambiti per attività ricreative	45
Art. 31 OMISSIS.....	46
TITOLO IV - AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE	46
Art. 32 - Aree agricole strategiche.....	47
Art. 33 - Parco della Vernavola e Parco della Sora	47

Art. 34 - Aree di valore paesaggistico ambientale prevalentemente usate a fini agricoli	49
TITOLO V - VINCOLI E PRESCRIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
DEFINITI DAL CONTESTO IDROGEOLOGICO.....	53
Art. 35 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica e aree soggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione.....	53
14. Per le aree esterne alla Zona di Iniziativa Comunale Orientata e ricadenti all'interno del Parco Naturale si applicano le norme della DCR 919/2003 anche in riferimento alle tipologie di interventi ammessi.....	56
Art. 36 - Sponde del Ticino e del Naviglio Pavese	56
Art. 37 - Edificio Idroscalo	57
Art. 38 - Vincoli.....	58
Art. 39 - Fascia di rispetto stradale	58
Art. 40 - Fascia di tutela della linea ferroviaria.....	59
Art. 41 - Fascia di rispetto cimiteriale.....	59
Art. 42 - Fascia di rispetto Casa circondariale.....	59
Art. 43 - Area di prima approssimazione e di rispetto linee elettriche	60
Art. 44 – Barco Visconteo	60
Art. 44 bis: Geosito di rilevanza regionale.....	61
Art. 45 - Fascia di tutela e valorizzazione paesaggistica del Naviglio Pavese	61
Art. 46 - Reticolo idrico.....	64
Art. 47 - Pozzi e modalità di terebrazione	66
Art. 48 - Vincoli indiretti	66
Art. 48 bis - Aree a rischio archeologico	66
Art. 50 - Aree esterne al perimetro di iniziativa comunale orientata	67
Art. 51 - Siti soggetti a specifiche prescrizioni	67
Art. 52 – Aree a rischio di incidente rilevante.....	67
Art. 53- Aree D1 e D2 di promozione economica e sociale	67
Art. 54 bis Alberi monumentali.....	68
Art. 54 ter - Prescrizioni per la collocazione di apparecchi per il gioco di azzardo lecito.....	68
TITOLO VII - NORME FINALI E TRANSITORIE	
Art. 55 - Norme transitorie.....	70
Art. 56 - Norme abrogate	70
Art. 57 - Modificazione della cartografia di base.....	70
Art. 58 - Coordinamento con il Piano dei Servizi	71
Art. 59 - Aree agricole nello stato di fatto.....	71
Art. 60 - Deroghe	72
Art. 61 - Coordinamento con strumenti di programmazione sovraordinati.....	72
Art. 62 - Edificio o complesso oggetto di successivo provvedimento ai sensi del D.lgs. 42/2004	72
Art. 63 - Rinvio ad altre fonti normative.....	72
Art. 64 - Circolari applicative	72
Art. 65 - Interventi consentiti nelle aree di Trasformazione del Documento di Piano	72
Art. 66 - Zone Territoriali Omogenee.....	73
tabella A.....	74

Allegato A	75
Allegato B	81
Allegato C - Schede attuative	
Allegato D - Catalogo delle Cascine	

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Elaborati del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole individua:
 - gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali 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;
 - gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante;
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica;ai sensi dell'art. 10 della LR 12/2005.

2. Gli elaborati che compongono il Piano delle Regole sono di due tipi: elaborati conoscitivi ed elaborati programmatici.

Gli elaborati:

Norme tecniche di attuazione

Allegato A: Specificazioni delle destinazioni d'uso

Allegato B: Elenco delle specie vegetali ammesse dal PGT

Allegato C: Schede attuative

Allegato D: Catalogo delle Cascine

Tavola PDR 01 - Disciplina del Territorio - scala 1:10.000

Tavola PDR 01 - foglio 1 - Disciplina del Territorio - scala 1:5.000

Tavola PDR 01 - foglio 2 - Disciplina del Territorio - scala 1:5.000

Tavola PDR 01 - foglio 3 - Disciplina del Territorio - scala 1:5.000

Tavola PDR 01 - foglio 4 - Disciplina del Territorio - scala 1:5.000

Tavola PDR 02a - Carta dei Vincoli - scala 1:10.000

Tavola PDR 02b - Carta dei Vincoli - scala 1:10.000

Tavola PDR 06 - Zone omogenee ai sensi del DM 1444/68 e s.m.i- scala 1:10.000

hanno valore prescrittivo e definiscono la disciplina urbanistica del Piano delle Regole.

Gli elaborati :

Relazione

Tavola PDR 03 - Indice di utilizzazione fondiaria esistente - scala 1:10.000

Tavola PDR 04 - Datazione degli edifici- scala 1:10.000

Tavola PDR 05 - Altezze degli edifici- scala 1:10.000

Tavola PDR 07 - Cascine- scala 1:10.000

Tavola PDR 08 - Densità della Popolazione- scala 1:10.000

Tavola PDR 09 – Divieto di collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, ai sensi della L.R. n. 8 del 21 ottobre 2013

Tavola PDR 10a – Analisi dei tessuti del centro storico e gruppi del PRG

Tavola PDR 10b – Studio dei tessuti del centro storico

Tavola PDR 10c – Studio degli spazi aperti del centro storico

Tavola PDR 10d – Analisi della porosità urbana

Tavola PDR 10e – Elementi di identità

hanno valore di conoscenza e supporto analitico del Piano delle Regole.

3. Le previsioni delle norme di attuazione, in caso di contrasto con le previsioni grafiche, sono prevalenti.
4. Le previsioni delle rappresentazioni grafiche di dettaglio, in caso di contrasto con le previsioni grafiche rappresentate in scala superiore, sono prevalenti.
5. Le tavole conformative, di cui al comma 2 del presente articolo, sono state realizzate con una definizione di dettaglio restituibile anche in scala 1:2000.
6. Lo Studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica, secondo quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della LR 12/05, costituisce parte integrante del Piano delle Regole.

Gli elaborati:

Norme di Carattere Geologico
Tavola 5 - Carta dell'inondabilità, delle Fasce Fluviali e del rischio idraulico
Tavola 7 - Carta della pericolosità sismica locale
Tavola 8 - Carta dei vincoli
Tavola 9 - Carta di sintesi
Tavola 10.1 - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano
su base aerofotogrammetrica comunale

hanno valore prescrittivo.

Gli elaborati :

Relazione
Tavola 1 - Inquadramento geologico e geomorfologico
Tavola 2- Inquadramento idrogeologico con ubicazione dei pozzi censiti
Tavola 3 - Carta delle isofreatiche
Tavola 4 - Sezioni litostratigrafiche
Tavola 6 - Localizzazione di punti di indagine geognostica disponibili: Banca Dati Geologica Comunale (BDGC)
Tavola 10.2 - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano su base CTR 1994

hanno valore di conoscenza e supporto analitico dello Studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica e sono sempre aggiornabili.

Art. 2 Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, delle norme del Piano dei Servizi e delle determinazioni del Documento di Piano si fa riferimento alle seguenti definizioni:

1. Destinazione d'uso: si intende quella insediabile e quella legittimamente insediata, quale risulta da provvedimenti amministrativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.

È comprovante la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso in cui l'immobile sia stato costruito in epoca anteriore all'obbligatorietà di rilascio del titolo abilitativo.

2. Superficie territoriale (S.T.): somma delle superfici fondiarie e delle superfici per le urbanizzazioni primaria e secondaria.
3. Superficie Fondiaria (S.F.): superficie destinata all'edificazione dalla quale sono escluse le superfici per le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria, esistenti o di progetto.
4. Superficie lorda di pavimento (S.L.P.): somma di tutte le superfici di pavimento ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, al lordo di tutte le componenti edilizie strutturali e di tamponamento poste al perimetro dell'edificio.

Non costituiscono S.L.P. le parti sottoelencate:

- a) le superfici porticate destinate all'uso pubblico nonché le superfici a pilotis;
- b) le tettoie, i porticati siti al piano terra se contenuti nella misura massima del 30% della S.C. non porticata, dovendosi invece computare la superficie eccedente;
- c) i vani ascensori e relativi extra-corsa e sala macchine, i locali ospitanti le centrali degli impianti tecnici di trattamento dell'aria e dell'acqua (centrale termica, centrale di condizionamento, elettrica, idraulica), i locali adibiti al deposito dei rifiuti solidi urbani o al deposito di cicli e motocicli;
- d) Gli spazi serventi i vani scala di uso comune, i vani scala interni o esterni che permettono l'accesso a distinte unità immobiliari;
- e) le superfici relative a balconi, terrazzi e logge;
- f) le superfici relative ad impianti tecnologici (quali silos, torri di raffreddamento, gru fisse, i carri ponte, i serbatoi d'acqua, canne fumarie,...) o attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse generale;
- g) I parcheggi interrati e seminterrati di altezza netta di piano inferiore a m. 3.00 e non emergenti più di m 1.00 rispetto al terreno in aderenza all'edificio, quelli fuori terra di altezza netta di piano inferiore a m. 2.60
- h) Le cantine interrate e seminterrate di altezza netta di piano inferiore a m. 3.00 e non emergenti più di m 1.00 rispetto al terreno in aderenza all'edificio, quelle fuori terra, limitatamente al piano terra, di altezza netta di piano inferiore a m. 2.60
- i) le superfici di sottotetto aventi altezza netta di piano al colmo non superiore m 2,30, con coperture aventi inclinazione massima del 40%.
- j) le superfici a soppalco prive dei requisiti di cui al regolamento di igiene vigente;
- k) le superfici a soppalco aventi i requisiti di cui al regolamento di igiene vigente, ove consentite in edifici siti nei Beni storico-artistico-monumentali vincolati, nei Beni di valore storico-artistico-documentali e negli ambiti individuati quali Testimonianze di Antica Formazione, e comunque con i limiti di superficie di cui al successivo comma 25;
- l) le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistico ai sensi del D.M. 1444/68 Art. 3;
- m) le strutture installate (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, a titolo esemplificativo) per la copertura di campi da gioco, di vasche natatorie e per tuffi ed in generale degli spazi espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni ed iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale, di pubblico spettacolo a carattere temporaneo e comunque le opere e le strutture rimosse entro un termine non superiore a novanta giorni dalla loro

- installazione;
 - n) il basso manufatto;
 - o) I locali accessibili ai soli fini manutentivi. A tal fine sono ritenuti accessibili ai soli fini manutentivi i locali dotati di aperture di collegamento aventi dimensioni massime pari a 1 mq e/o non dotati di scale fisse di accesso;
 - p) le serre bioclimatiche nei limiti in cui costituiscono volume tecnico;
- 4bis. Superficie lorda di pavimento a servizi (S.L.P.s.): somma di tutte le superfici di pavimento, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, al lordo di tutte le componenti edilizie strutturali e di tamponamento poste al perimetro dell'edificio, aventi le caratteristiche di cui al comma 1 dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.
- Non costituiscono S.L.P. le parti elencate all'art. 2 comma 4 lett. a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), n), o), p) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
5. Indice di utilizzazione territoriale (I.T.): rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.
6. Indice di utilizzazione fondiaria (I.F.): rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Fondiaria (S.F.) interessata dall'intervento.
- 6bis. Indice di utilizzazione per servizi (I.s): rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento a servizi e la Superficie del lotto interessato dall'intervento.
7. Superficie abitativa media: superficie lorda di pavimento che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile. L'indice medio è stabilito in misura pari a 50 mq/ab convenzionalmente corrispondente a 150 mc/ab. Tale indice è da applicarsi per il calcolo della capacità insediativa residenziale.
8. Superficie coperta (S.C.): area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle componenti edilizie strutturali e di tamponamento poste al perimetro dell'edificio e degli aggetti (sporti, cornicioni, pensiline, balconi) per la porzione eccedente la sporgenza di m 1,50. In caso di sporgenza inferiore a m 1.50, la S.C. relativa all'aggetto, non sarà conteggiata.
9. Rapporto di copertura (R.C.): rapporto tra superficie coperta (S.C.) e superficie fondiaria (S.F.) espresso in misura percentuale.
10. Spazio pubblico (S.P.): infrastruttura o spazio, libero da costruzioni o intercluso tra costruzioni, di proprietà pubblica o privata, anche adibito a verde, liberamente accessibile a tutti i cittadini, caratterizzato da funzioni di uso sociale e collettivo nell'interesse generale della cittadinanza. Sono esclusi:
- a) le zone di proprietà pubblica nelle quali l'accesso è vietato o sottoposto a particolari condizioni d'uso per motivi di sicurezza o salvaguardia ambientale (coste, argini di fiumi);
 - b) le aree dedicate a un utilizzo collettivo delle risorse naturali (uso civico di boschi e pascoli);
 - c) i luoghi di culto, i centri commerciali e in genere i luoghi in cui si applicano restrizioni

di comportamento o divieto di accesso nei confronti di alcune categorie di persone (spazi privati aperti al pubblico).

11. Quota di riferimento altimetrico (q.r.a.): Quota di spiccato dal suolo delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione. È determinata nel punto di quota più alta posto lungo i fronti pubblici del lotto o dei confini di proprietà su spazi pubblici.
12. Altezza del fabbricato (h): altezza massima stabilita per gli edifici in ciascuna area di piano. Si misura a partire dalla quota di riferimento altimetrico (q.r.a.) fino alla quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile o alla media delle quote dell'intradosso nel caso di copertura inclinata dell'ultimo piano agibile.

Non si considerano ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato:

- gli spessori di manti di copertura generati dalla realizzazione di tetti piani o inclinati con presenza di essenze vegetali o strutture esterne riconducibili a sistemi di isolamento termico o soluzioni tecnologiche ecocompatibili per il risparmio energetico quali parti integranti del sistema tetto, i vani extra-corsa degli ascensori, i vani tecnici delle scale e, nelle zone produttive, gli impianti tecnologici quali silos, torri di raffreddamento, le gru fisse, i carri-ponte, i serbatoi d'acqua per impianti a caduta, le canne fumarie.

L'altezza del fabbricato espressa in numero di piani si determina a partire dalla quota di riferimento altimetrico moltiplicando il numero dei piani per m 3,50.

13. Altezza netta di piano: distanza misurata in metri tra la quota del piano di calpestio e la quota di intradosso sovrastante. Per l'ultimo piano, in caso di soffitto inclinato, l'altezza netta è data dalla media delle altezze nette interne.
14. Altezza reale di interpiano: distanza misurata in metri tra la quota di estradosso del piano di calpestio alla quota di estradosso del piano di calpestio del solaio sovrastante; per l'ultimo piano l'altezza reale di interpiano si calcola dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante; in caso di soffitto inclinato, l'altezza reale si calcola dal piano di calpestio al punto medio del soffitto sovrastante.
15. Volume (V): il prodotto della S.L.P. di ogni piano moltiplicato per l'altezza reale di interpiano di cui al comma 14. Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui le disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici.
- 15bis. Volume per servizi : il prodotto della Superficie lorda di pavimento a servizi, di cui al comma 4 bis, di ogni piano moltiplicato per l'altezza reale di interpiano di cui al comma 14. Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui le disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici.
16. Superficie lorda di pavimento virtuale (S.L.P.V.): rapporto espresso in mq tra la superficie coperta (S.C.) per l'altezza dell'edificio h e 3,30. ($S.L.P.V. = S.C. \times h$): 3,30)
17. Volume virtuale (V.V.): prodotto espresso in mc tra la superficie coperta (S.C.) per l'altezza dell'edificio h ($V.V. = S.C. \times h$).

18. Filo edilizio o allineamento: limite costituito da edifici esistenti su cui devono attestarsi le sagome degli edifici nella loro massima sporgenza.
19. Sagoma dell'edificio: limite dell'involucro esterno dell'edificio determinato dall'articolazione perimetrale ed in elevazione delle componenti edilizie strutturali e di tamponamento, nonché della copertura dell'edificio medesimo con esclusione di comignoli, abbaini e terrazzi a pozzetto, ascensori e scale di sicurezza realizzati a distanza dal manufatto originario con esclusione dei balconi e delle gronde che non sporgono più di m 1.50.
20. Distanza da confini privati (D.C.): distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto di proprietà. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti, nonché degli sporti e dei balconi e delle gronde che sporgono più di m 1,50 sulla retta orizzontale più breve compresa fra la parete e la linea di confine del lotto. La linea che delimita le zone a destinazione pubblica dalle altre zone è equiparata, ai fini della distanza degli edifici dai confini, ai confini di proprietà. La linea che delimita le fasce di rispetto non costituisce confine.
21. Distanza tra fabbricati (D.F.): distanza che intercorre tra le pareti perimetrali degli edifici, o parti di pareti, fronteggianti, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta), degli aggetti non meramente ornamentali e dei balconi e delle gronde che sporgono più di m 1,50. Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse. Nel caso in cui invece le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le proiezioni orizzontali delle pareti stesse.
22. Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti (D.P.F.): distanza, espressa in metri, tra le pareti finestrate degli edifici come definita al precedente comma 20), ovvero tra pareti di cui anche una sola sia finestrata.
23. Aree di pertinenza delle costruzioni: superfici fondiarie asservite per il calcolo degli indici di edificabilità. In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo della capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree. Devono considerarsi aree di pertinenza di una costruzione anche quelle che sono state conteggiate ai fini dei calcoli degli indici quando anche esse siano o siano state oggetto di trasferimento di proprietà.
24. Basso manufatto: costruzione, di pertinenza di una unità immobiliare a destinazione residenziale, avente altezza non superiore a m 2.60 misurata dalla del piano di calpestio al punto più alto dell'intradosso della copertura e comunque con altezza al colmo non superiore a m. 2.90. E' consentita la costruzione a confine. La costruzione deve rispettare la superficie coperta consentita negli ambiti o tessuti di appartenenza.
25. Soppalco: Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una parziale struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso, avente almeno un lato

- aperto. La superficie non potrà essere superiore al 50% di quella del locale interessato
26. Portico: superficie coperta, al piano terra, con funzione prevalentemente distributiva, adiacente a spazi abitabili cui è direttamente collegata, aperta almeno sul lato lungo.
 27. Tettoia: superficie coperta, al piano terra, ad un piano solo (oppure priva di spazi abitabili superiori), non connessa a spazi abitabili, aperta almeno sul lato lungo
 28. Loggia: superficie coperta, adiacente a spazi abitabili cui è direttamente collegata, aperta su un lato.
 29. Balcone e/o terrazzo: superficie coperta o meno, rialzata dal terreno e delimitata da parapetto, aperta almeno su due lati adiacenti
 30. Fienile/rustico: superficie coperta, aperta almeno su un lato. La loro chiusura è sempre ammessa, tranne che nelle cascine di cui all' art. 18, e deve consentire la lettura della struttura originaria. Tali interventi non incidono sulla verifica dei parametri urbanistici e sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione.
 31. Lotto libero: area mai utilizzata per interventi edificatori avente la superficie minima di mq 400.
 32. Rapporto di permeabilità: è il rapporto percentuale tra la superficie non occupata da qualsiasi tipo di pavimentazione impermeabile o non drenante e da costruzioni soprasuolo e sottosuolo e la superficie fondiaria.
 33. Centro Edificato: ai fini della definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della L.R. n°12/2005, il centro edificato comprende le aree edificate con continuità al 2001, compresi i lotti interclusi ed esclusi gli insediamenti sparsi anche se interessati dal processo di urbanizzazione e le aree libere di frangia.
 34. Centro Abitato: come definito dall'art. 3 comma 8 del Codice della strada
 35. Tessuto consolidato: area caratterizzata da componenti territoriali, urbanistiche ed edilizie, omogenee per quanto riguarda l'aspetto tipologico, dimensionale tra spazi costruiti e spazi aperti, della trasformazione storica e della prevalenza di funzioni urbanistiche significative.
 36. Superficie di Somministrazione di alimenti e bevande:
Superficie destinata alla permanenza del pubblico sia nei locali dell'esercizio sia in un'area aperta adiacente o comunque pertinente al locale, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o comunque a disposizione dell'operatore, se privata.
Sono esclusi i locali accessori quali, a titolo esemplificativo, i servizi igienici sia destinati al pubblico sia destinati al gestore dell'attività, cucine, depositi, mentre è compreso il bancone di servizio.
 37. Superficie di Vendita: area destinata alla vendita come definita dalla legislazione vigente.

38. Numero di abitanti teorici: rapporto tra il volume (V) in mc a destinazione residenziale e il parametro 150 mc/abitante.
39. Locale interrato/in sottosuolo: locale il cui soffitto si trovi ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio
40. Locale seminterrato: locale il cui pavimento si trovi ad una quota inferiore (anche solo in parte) rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio ed il cui soffitto si trovi ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
41. Densità territoriale: rappresenta il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.
42. Densità fondiaria o edilizia: rappresenta il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq).
43. Riqualficazione integrale di immobile: insieme sistematico di opere che portino all'incremento volumetrico o alla introduzione di nuovi elementi non trascurabili che modificano il territorio e il paesaggio.
44. Data di adozione del piano: la data di originaria adozione del PGT, cioè il 20 dicembre 2012.
45. Data di approvazione del piano: la data di originaria approvazione del PGT, cioè il 15/07/2013.
46. Interventi pertinenziali non comportanti nuova costruzione: ai fini dell'art. 3 co.1 lett. e6 del D.P.R. 380/01 sono interventi pertinenziali non qualificati come nuova costruzione:
- a) le opere che non comportino la realizzazione di un nuovo volume, ad esclusione dei bassi manufatti presenti e da realizzare nei tessuti normati dagli artt. 14, 15 e 16 delle N.T.A. del P.D.R.
 - b) le tettoie o i porticati aventi una superficie coperta non superiore al 15% di quella dell'edificio principale;
47. Locale fuori terra: locale il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
48. Ristrutturazione edilizia per le sole parti interne: interventi di cui all'art. 3 co. 1.d del D.P.R. 380/01 che interessano opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici.

Art. 3 Destinazioni

1. Le destinazioni d'uso sono definite secondo la seguente classificazione:

- A) Residenza cioè spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio ed accessori, aree di pertinenza.

B) Turistico-ricettiva cioè spazi destinati alla dimora per fornire al pubblico alloggi in camere o appartamenti ovvero ricettività all'aria aperta, così come definiti dalla normativa vigente in materia. La dimora implica una permanenza temporanea. L'attività turistico-ricettiva è sempre compatibile con la residenza. L'attività turistico-ricettiva è classificata:

B1) attività ricettiva alberghiera

B2) attività ricettiva non alberghiera

B3) attività ricettiva all'aria aperta, campeggi.

C), E) Produttiva e Direzionale/Terziaria cioè spazi destinati allo svolgimento di attività industriali ed artigianali e spazi destinati allo svolgimento di attività di intermediazione di servizio.

L'attività produttiva è classificata:

- C1) attività industriale e attività artigianale di produzione di beni
- C2) attività di autotrasporto e di deposito
- C3) attività artigianale di servizio oltre ad attività tecnologiche del settore della comunicazione e dell'informazione, della ricerca e della progettazione a carattere innovativo finalizzate alla produzioni di beni e servizi ed allo sviluppo di prodotti nel campo delle nuove tecnologie;
- C4) logistica

L'attività direzionale o terziaria è classificata:

- E1) attività direzionale ad uffici
- E2) attività destinate all'intrattenimento e lo svago.

Nelle destinazioni produttive sono sempre ammessi gli spacci aziendali per la vendita dei prodotti delle aziende ed i relativi spazi espositivi, gli uffici e i laboratori di ricerca direttamente connessi all'attività produttiva, nonché spazi di servizio quali mense, nidi aziendali, infermerie.

D) Commerciale cioè spazi destinati allo svolgimento di attività di intermediazione di beni tra la produzione ed il consumo, nonché la somministrazione di alimenti e bevande.

L'attività commerciale è classificata:

- D1) commercio al dettaglio:
 - D1.1) esercizi di vicinato: esercizi avente una superficie di vendita non superiore a 250 mq
 - D1.2) medie strutture di vendita inferiori: esercizi avente una superficie di vendita superiore a 250 mq e non superiore a 600 mq
 - D1.3) medie strutture di vendita superiori: esercizi avente una superficie di vendita superiore a 600 mq e non superiore a 2500 mq
 - D1.4) grandi strutture di vendita: esercizi avente una superficie di vendita superiore a 2500 mq
 - D1.5) grandi e medie strutture organizzate in forma unitaria: una media o grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali sono inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio con spazi e servizi gestiti anche unitariamente
- D2) commercio all'ingrosso: attività esercitata in forma esclusiva e non in modo promiscuo con il commercio al dettaglio
- D3) pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

F) Agricola/Rurale cioè spazi destinati alla svolgimento di attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico, di carattere vegetale o animale, in relazione alla coltivazione, alla selvicoltura ed all'allevamento di animali, oltre alle attività connesse.

G) Servizi pubblici e di interesse generale

2. Tutte le destinazioni compatibili indicate nel presente articolo sono ammissibili solo entro i limiti stabiliti per la destinazione stessa nei singoli ambiti e tessuti. Oltre tali limiti sono da considerare destinazioni escluse anche ai sensi dell'articolo 51 comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12.
 3. Le destinazioni, per ogni singola classe, sono specificate nell'allegato "A", al fine di rappresentare, in via esemplificativa e non tassativa, le casistiche più ricorrenti. L'allegato non ha natura normativa e può essere aggiornato, senza seguire le procedure di approvazione previste per gli strumenti urbanistici e per i regolamenti.
 4. Per le destinazioni C, D, E, G è ammessa la residenza del custode o del titolare dell'attività, entro il limite del 25% della S.L.P., con un massimo di mq 150,00 di S.L.P.
-

TITOLO II - MODALITÀ ATTUATIVE

Art. 4 Modalità di attuazione degli interventi

1. Il Piano delle Regole e in generale il PGT si attua:
 - a) mediante il rilascio o la formazione del titolo abilitativo all'edificazione;
 - b) mediante l'approvazione di permesso costruire convenzionato;
 - c) mediante pianificazione attuativa (piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, piano di recupero, programmi complessi), a cui dovrà seguire il rilascio o la formazione di titolo abilitativo all'edificazione.
 2. I progetti edilizi ed urbanistici devono essere corredati di tutti i documenti ed elaborati prescritti dalla normativa vigente nonché da disposizioni emanate dai competenti organi comunali.
 3. Parte integrante di ogni progetto edilizio di nuova costruzione su lotto libero e/o di riqualificazione integrale di immobili, deve essere il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi la definizione delle superfici alberate, a verde e pavimentate.
 4. Tutti i progetti urbanistici di nuova costruzione su lotto libero e/o di riqualificazione integrale di immobili devono indicare nelle planimetrie e documentare fotograficamente eventuali alberature esistenti sull'area di intervento e prevedere, per le nuove costruzioni, la messa a dimora di quattro alberi ogni 200 mq di superficie fondiaria oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 200 mq di superficie fondiaria. Per frazioni inferiori o pari a 200 mq non si richiede nessuna messa a dimora. La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti destinati a rispettare la quota di cui sopra, deve essere fatta in base alle essenze consigliate ed ammesse dall'allegato B. Nel caso in cui il richiedente non abbia sufficiente area permeabile per mettere a dimora le alberature, il Comune metterà a disposizione un'area a ciò destinata entro 6 mesi dalla richiesta dell'interessato. La gestione degli interventi stabiliti dal presente comma è disciplinata dal Regolamento Comunale di gestione del verde.
 5. Tutti i progetti urbanistici ed edilizi di nuova costruzione su lotto libero e/o di riqualificazione integrale di immobili devono allegare una scheda sintetica che espliciti i previsti consumi di suolo fertile e/o permeabile rispetto alla data di presentazione del progetto stesso come indicato al paragrafo "Buone pratiche per gli assetti spaziali locali" del Documento di Piano.
 6. Tutti i progetti urbanistici ed edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione integrale devono altresì allegare una dichiarazione di presa visione degli atti dell'Amministrazione Comunale in tema di buone pratiche costruttive ai fini della sostenibilità ambientale, come indicato al paragrafo "Buone pratiche per gli assetti spaziali locali" del Documento di Piano, messi a disposizione sul proprio sito web, ed una esposizione sintetica delle condizioni di applicazione a cui ha potuto attenersi il progetto.
 7. Gli interventi/progetti ricadenti all'interno di siti Natura 2000 o interferenti con essa, nonché nelle aree interessate da elementi riconosciuti a livello sovraordinato della Rete Ecologica sono soggetti a valutazione di incidenza ai sensi della vigente normativa.
-

Art. 5 Mutamenti di destinazione d'uso

1. Per mutamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende, con riferimento all'art. 3, il passaggio dall'una all'altra delle classi di attività e, per:
 - le attività commerciali, il passaggio dall'una all'altra delle sottoclassi individuate con lettera alfabetica e numero;

- le attività produttive e direzionali il passaggio dalle une alle altre.
2. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso verso le funzioni non escluse dalle Norme del Piano delle Regole in ogni specifico ambito del tessuto urbano consolidato.
 3. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria, che comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale sono quelli verso le funzioni terziarie e commerciali, ad esclusione degli esercizi di vicinato, a partire da destinazioni diverse da commerciale o terziario, e sempre che non si sia già stato assolto in precedenza al fabbisogno correlato al mutamento di destinazione.
 4. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati senza opere edilizie o con opere non eccedenti la manutenzione ordinaria, che comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale sono quelli verso le funzioni commerciali, non costituenti esercizi di vicinato, a partire da destinazioni diverse da commerciale o terziario, e sempre che non si sia già assolto in precedenza al fabbisogno correlato al mutamento di destinazione.
 5. La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere verificata sulla base delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.
 6. Qualora il cambio di destinazione d'uso interessi aree ad uso attuale/pregresso a carattere produttivo/commerciale sarà necessario svolgere un'indagine ambientale preliminare sul sito da effettuarsi in contraddittorio con gli Enti territorialmente competenti, al fine di accertare la presenza o meno di sostanze contaminanti con l'eventuale conseguente necessità di attivare l'iter tecnico amministrativo di bonifica previsto dalla Parte IV Titolo V del d.lgs. 152/2006.
-

Art. 6 Destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PGT

1. Le destinazioni d'uso legittimamente in essere alla data di adozione del PGT e che risultino in contrasto con le previsioni dei singoli tessuti possono essere mantenute.
Gli interventi ammessi in questi casi sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, nonché quelli volti all'adeguamento dell'immobile alla normativa vigente in materia di sicurezza, ambiente e igienico-sanitaria, nonché in materia di superamento delle barriere architettoniche.
-

Art. 7 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Sono assoggettati alla disciplina del recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi, gli spazi posti nel sottotetto degli edifici esistenti, secondo la disciplina prevista dal Titolo IV Capo I della L. R. 12/2005
2. Sono esclusi dall'applicazione della normativa in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, gli edifici ricadenti nel Tessuto delle attività miste, nel Tessuto delle attività attuate mediante P.I.P, nel Tessuto delle attività produttive, negli Ambiti per attività commerciali, negli Ambiti per attività ricreative, nonché le aree disciplinate dal Titolo IV - Aree destinate all'attività agricola e di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche - delle presenti norme.
3. Sui "Beni storico-artistico-monumentali", di cui agli art. 14 e 15 delle presenti norme, e sugli edifici appartenenti alle "Testimonianze di Antica formazione" di cui alla parte II del Titolo III delle presenti norme, è consentito, mediante intervento edilizio diretto, il recupero ad uso

abitativo dei sottotetti esistenti, unicamente con interventi edilizi che non modifichino le linee di pendenza delle falde del tetto, le quote altimetriche della copertura (quote d'imposta e di colmo), la sagoma e i caratteri architettonici del fabbricato, essendo comunque preclusa la possibilità di realizzare abbaini e terrazzi a pozzo verso spazi pubblici. Sono ammesse le aperture raso falda.

Art. 8 –Verifica di sostenibilità per gli insediamenti commerciali di alto impatto

1. Le seguenti tipologie commerciali:
 - a) medie strutture di vendita inferiori alimentari;
 - b) medie strutture di vendita superiori;
 - c) grandi strutture di vendita;
 - d) medie e grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria.sono definite di alto impatto sulle infrastrutture e sulla mobilità, sia in ragione del livello di attrazione di clientela su unità di superficie e di tempo (rotazione), sia in relazione alla necessità di approvvigionamento delle merci.
 2. La realizzazione di nuove medie strutture di vendita ancorché mediante mutamento di destinazione d'uso, deve essere verificata in relazione ai seguenti aspetti:
 - a) condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità, consistenti in:
 - I. condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale, sistema dei parcheggi;
 - II. relazioni con il sistema logistico;
 - III. relazione con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
 - IV. integrazione funzionale con l'assetto urbano;
 - V. rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento;
 - VI. emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato
 - VII. attenzione al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite;
 - VIII. emissione luminose.
 - b) valorizzazione e salvaguardia delle aree aventi valore storico e tradizionale;
 - c) verifica di compatibilità socio-economica-occupazionale costituita da:
 - I. ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
 - II. impatto sulla rete distributiva di vicinato;
 - III. integrazione con altre tipologie di vendita.
 3. Eventuali prescrizioni derivanti dalle verifiche di cui al comma 2, saranno valutate in sede di Conferenza di Servizi.
 4. Gli insediamenti commerciali definiti come "grande struttura di vendita" di cui al comma 1 lett. c) e d), ove ammessi, ancorché realizzati mediante cambio d'uso, devono essere verificati in relazione agli aspetti disciplinati dalla D.C.R. 12/11/2013 e D.G.R. 20/12/2013 n. X/1993 secondo quanto emerge in sede di Conferenza di Servizi.
 5. Il rapporto tra l'insediamento commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano, deve essere progettato e valutato al fine di non alterare le peculiarità identificative dei luoghi storici.
-

Art. 9- Aree soggette a pianificazione attuativa

1. Ambiti soggetti a progettazione unitaria, per i quali sono ammessi interventi che richiedono prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai fini, non solo della realizzazione delle opere di urbanizzazione, ma anche in rapporto alle soluzioni tipo-morfologiche che garantiscano interventi orientati alla riorganizzazione urbanistica e funzionale degli ambiti oggetto di intervento, nonché alla loro funzione ambientale ed ecologica.
 2. Per tali ambiti, individuati nella cartografia e nell'allegato C alle presenti norme, sono prescrittivi i criteri e le disposizioni contenute nelle schede specifiche allegate alle presenti norme. Per ciascuna tipologia sono riportate le schede programma che contengono specifici criteri progettuali: gli schemi tipo morfologici, che rappresentano le linee guida alla progettazione attuativa, non hanno carattere conformativo.
Per tali ambiti risulta necessario l'impiego di Nature based Solution, con particolare riferimento alle Infrastrutture verdi al fine di una riduzione delle pressioni indotte dall'intervento.
 3. Le superfici delle aree soggette a piano attuativo potranno essere precisate in sede di presentazione del progetto, dimostrate mediante rilievo celerimetrico asseverato, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico qualora la differenza in aumento o in diminuzione sia non superiore al 5% delle superfici indicate nelle schede.
 4. Fino all'approvazione dei progetti relativi alle aree ricomprese nel presente articolo sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
 5. Gli interventi devono comunque garantire dotazioni di spazi liberi, a verde, per il giuoco di effettiva fruibilità in misura minima pari a diciotto metri quadrati per abitante asserviti all'uso pubblico.
-

Art. 10 - Aree soggette a permesso di costruire convenzionato

1. Ambiti che richiedono una progettazione unitaria per i quali sono ammessi interventi che, richiedono particolari prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai fini, non solo della realizzazione delle opere di urbanizzazione, ma anche in rapporto alle soluzioni tipo-morfologiche che ne connotano un corretto inserimento nel tessuto consolidato, nonché alla loro funzione ambientale ed ecologica.
2. Per tali ambiti, individuati nella cartografia e nell'allegato C alle presenti norme, sono prescrittivi i criteri e le disposizioni contenute nelle schede specifiche allegate alle presenti norme. Gli schemi tipo morfologici rappresentano le linee guida alla progettazione attuativa e non hanno carattere conformativo. Per tali ambiti risulta necessario l'impiego di Nature based Solution, con particolare riferimento alle Infrastrutture verdi al fine di una riduzione delle pressioni indotte dall'intervento.
3. Le superfici delle aree soggette a permesso di costruire convenzionato sono individuate in fase di presentazione del progetto, dimostrate mediante rilievo celerimetrico asseverato, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico qualora la differenza in aumento o in diminuzione sia non superiore al 5% delle superfici indicate nelle schede.
4. Tutti gli interventi dovranno prevedere la messa a dimora, e garantire il completo attecchimento, di nuove essenze nella misura di 1 pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria. La scelta delle essenze deve essere fatta in base all'elenco di cui all'allegato B.
5. Fino all'approvazione dei progetti relativi alle aree ricomprese nel presente articolo sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione

straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 11 - Ambiti soggetti a Piani di Recupero

1. Ambiti che richiedono una progettazione unitaria finalizzata alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso anche attraverso la riorganizzazione dell'impianto urbanistico.
 2. Per tali ambiti, individuati nella cartografia e nell'allegato C alle presenti norme, sono prescrittivi i criteri e le disposizioni contenute nelle schede specifiche allegate alle presenti norme. Gli schemi tipo morfologici rappresentano le linee guida alla progettazione attuativa, pur non avendo carattere conformativo. Per tali ambiti risulta necessario l'impiego di Nature based Solution, con particolare riferimento alle Infrastrutture verdi al fine di una riduzione delle pressioni indotte dall'intervento.
 3. Fino all'approvazione dei progetti relativi alle aree ricomprese nei Piani di Recupero sugli edifici esistenti sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
 - a) interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione se finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici e di interesse generale.
 4. L'attuazione di quanto stabilito al comma 3 lett. b), anche con mutamento di destinazione d'uso su elementi accessori, è subordinato all'approvazione della proposta progettuale da parte della Giunta Comunale.
-

Art. 12 - Carta della Sensibilità

1. La Tavola DDP 06 del Documento di Piano classifica, ai sensi delle linee guida regionali in materia, l'intero territorio comunale in base alla sensibilità paesaggistica, definendo le seguenti categorie:
 - a) 1= sensibilità paesistica bassa, ambiti produttivi
 - b) 2= sensibilità paesistica media, tessuti consolidati di recente formazione.
 - c) 3= sensibilità paesistica alta, aree agricole strategiche e di valore paesaggistico ambientale e tessuti consolidati situati a ridosso del centro storico
 - d) 4= sensibilità paesistica molto alta, aree di valore paesaggistico ecologiche, centro storico e aree confinanti con il Fiume Ticino
 2. La classificazione sopra descritta rappresenta il livello di sensibilità ambientale dell'ambito. Il progettista è tenuto a segnalare, nella relazione tecnica di progetto, la presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
 3. Nelle zone con classe di sensibilità alta, molto alta e nelle aree situate entro 50 metri dai suddetti ambiti, gli interventi di nuova costruzione devono dimostrare attraverso un'analisi dedicata il coerente inserimento storico, architettonico, paesaggistico e ambientale.
-

Art. 12 bis - Disposizioni generali relative all'esame paesistico dei progetti

1. Il PGT si qualifica come atto a specifica valenza paesistica di maggiore definizione rispetto ai contenuti della pianificazione sovracomunale vigente.
2. L'intero territorio comunale è vincolato ai sensi dell'art. 142, lettera f) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., essendo ricadente entro il perimetro del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
3. Tutti gli interventi che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, la quale sostituisce l'esame paesistico dei progetti.
4. Ai sensi delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" contenuti nella DGR 8.11.2002 n. VII/11045, le classi di sensibilità paesistica dei luoghi puntualmente definite nella Tavola DDP 06 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:5.000, hanno carattere orientativo e non prescrittivo.

Art. 13 - Indagine ambientale preliminare e bonifica di siti contaminati

1. Nel caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione su aree produttive esistenti sarà necessario presentare un piano di indagine preliminare ai sensi dell'art. 242 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152/2006 per verificare se l'attività possa aver causato superamenti delle concentrazioni delle soglie di contaminazione (CSC) di cui alla Parte IV titolo V del D. Lgs. 152/2006.
 2. In caso affermativo si applicherà la procedura per i siti contaminati prevista dal D.Lgs. 152/06.
 3. Qualora, all'esito dell'analisi di rischio sito specifica venga accertato il superamento delle concentrazioni di rischio verranno applicate le procedure di cui al comma 2 art. 251 del D.Lgs. 152/06.
 4. Gli interventi sui siti contaminati costituiscono onere reale ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. 152/06. L'onere reale viene iscritto a seguito della approvazione del progetto di bonifica ed è indicato nel certificato di destinazione urbanistica.
 5. Le risultanze delle indagine ambientali preliminari e dei progetti di bonifica di siti contaminati saranno iscritte in apposito Registro e aggiornate con cadenza annuale nel Sistema Informativo Comunale.
-

TITOLO III - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

PARTE I - BENI STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI

Art. 14 - Beni storico-artistico-monumentali vincolati

1. Definizione

Edifici o complessi che rivestono un particolare rilievo per le caratteristiche di impianto tipologico e per la loro importanza come beni storico-artistico-monumentali, assoggettati a vincolo di tutela diretto ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. 42/2004

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) Sono ammessi anche interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) ed e) del DPR 6 giugno 2001 n° 380 solo su espresse condizioni richieste dalla Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio e, in caso di interventi nel sottosuolo, della Sovrintendenza per i Beni archeologici, in emissione a pareri relativi a interventi non disciplinati al co. 2 lett. a, b e c.
- e) Sono ammessi gli interventi edilizi per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse generale disciplinati dal comma 4 dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.
- f) Negli ambiti soggetti ai Piani di Recupero elencati nell'allegato C si applicano i parametri, i criteri e le disposizioni contenute nelle medesime schede.

3. Prescrizioni

- a) Gli interventi devono rispettare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali e i caratteri formali originari - sia per quanto riguarda gli edifici che le aree di pertinenza.
- b) Gli interventi sono finalizzati al restauro filologicamente guidato di ogni parte, adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto dei fabbricati e delle pertinenze (es. giardini, spazi verdi, ecc.), nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale.
- c) Le aree libere di pertinenza (giardini, parchi, cortili, a titolo esemplificativo) sono inedificabili, senza alterazioni dell'impianto arboreo esistente.
- d) Gli interventi consentiti comprendono altresì la rimozione delle superfetazioni, di eventuali elementi incongrui rispetto alla caratterizzazione storico architettonica del bene, solo nel caso in cui la Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio abbia riconosciuto l'inesistenza del valore storico architettonico delle parti da rimuovere.
- e) Negli edifici o complessi, in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storico-artistico-monumentali. Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.

- f) La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche deve essere attuata nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti il sistema storico-artistico-monumentale. E' consentita la realizzazione di ascensori verso spazio privato dei fabbricati, nel rispetto delle caratteristiche e peculiarità costruttive dei medesimi.
- g) Sono consentiti, in aggiunta a quanto disciplinato al comma 2 del presente articolo, interventi di realizzazione in sottosuolo di parcheggi e locali tecnici purché salvaguardino l'impianto arboreo originario e l'inserimento della rampa risulti congruo. Le eventuali rampe di accesso ai parcheggi interrati dovranno prevedere interventi di mitigazione nei confronti delle abitazioni circostanti e non dovranno recare nocumento ai prospetti degli edifici. Sono ammessi parcheggi a raso nel rispetto del mantenimento dell'impianto arboreo e del verde esistente e dotati di sistemi di drenaggio urbano sostenibile.
- h) Nel caso di destinazioni definite dal Piano dei Servizi sono consentiti, in aggiunta a quanto disciplinato al comma 2 del presente articolo, in sottosuolo interventi di realizzazione di spazi e attrezzature finalizzate ad una migliore funzionalità del servizio o per una rifunionalizzazione dello stesso, previa autorizzazione della Soprintendenza per i beni archeologici.
- i) Mediante specifica relazione è richiesta l'illustrazione degli interventi che si pongono in rapporto allo spazio pubblico, i quali devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti della città in relazione alla morfologia, al paesaggio urbano nonché degli elementi fondativi quali piazze, strade, monumenti e aree verdi.
- j) La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse; le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi.
- k) Il recupero e l'utilizzo di cantine e locali in interrato o seminterrato è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse, nel rispetto delle norme igienico sanitarie. Le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi.

4. Modalità attuative

- a) Gli interventi consentiti al comma 2 del presente articolo si attuano mediante titolo abilitativo diretto.
- b) Tutti gli interventi sugli immobili definiti dal presente articolo sono soggetti all'autorizzazione della Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio e della Soprintendenza per i beni archeologici in caso di interventi nel sottosuolo.

5. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: B3, C1, C2, C4, D1.2. alimentare, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F.

Art. 15 - Beni di valore storico-artistico-documentale

1. Definizione

Edifici o complessi che rivestono un particolare rilievo per le caratteristiche di impianto tipologico e per la loro importanza come beni storico-artistico-documentali.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia per le sole parti interne

- e) Sono ammessi gli interventi edilizi per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse generale disciplinati dal comma 4 dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

3. **Prescrizioni**

- a) Gli interventi devono rispettare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali e i caratteri formali originari - sia per quanto riguarda gli edifici che le aree di pertinenza.
- b) Gli interventi sono finalizzati alla salvaguardia e tutela del bene attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto dei fabbricati e delle pertinenze (es. giardini, spazi verdi, ecc.), nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale.
- c) Le aree libere di pertinenza (giardini, parchi, cortili, a titolo esemplificativo) sono inedificabili, senza alterazioni dell'impianto arboreo esistente.
- d) Gli interventi consentiti comprendono altresì la rimozione delle superfetazioni, di eventuali elementi incongrui rispetto alla caratterizzazione storico architettonica del bene
- e) La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche deve essere attuata nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti il sistema storico-artistico-monumentale. E' consentita la realizzazione di ascensori verso spazio privato dei fabbricati, nel rispetto delle caratteristiche e peculiarità costruttive dei medesimi.
- f) Sono consentiti, in aggiunta a quanto disciplinato al comma 2 del presente articolo, interventi di realizzazione in sottosuolo di parcheggi e locali tecnici purché ripristinino sulla copertura l'impianto arboreo esistente e l'inserimento della rampa risulti congruo. Sono ammessi parcheggi a raso nel rispetto del mantenimento dell'impianto arboreo e del verde esistente dotati di sistemi di drenaggio urbano sostenibile. Le eventuali rampe di accesso ai parcheggi interrati dovranno prevedere interventi di mitigazione nei confronti delle abitazioni circostanti e non dovranno recare nocumento ai prospetti degli edifici.
- g) Nel caso di destinazioni definite dal Piano dei Servizi sono consentiti, in aggiunta a quanto disciplinato al comma 2 del presente articolo, in sottosuolo interventi di realizzazione di spazi e attrezzature finalizzate ad una migliore funzionalità del servizio o per una rifunionalizzazione dello stesso, previa autorizzazione della Soprintendenza per i beni archeologici.
- h) Mediante specifica relazione devono essere descritte le caratteristiche delle parti del fabbricato fronteggiante lo spazio pubblico, ivi compresi androni, intesi come dilatazione dello spazio pubblico, coperture, aperture (dimensione, scansione), fasce marcapiano, elementi decorativi e di finitura della facciata, delle aperture e materiali costruttivi.
- i) Mediante specifica relazione è richiesta l'illustrazione degli interventi che si pongono in rapporto allo spazio pubblico, i quali devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti della città e dei suoi elementi fondativi (piazze, strade, monumenti e aree verdi).
- j) La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse; le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi.
- k) Il recupero e l'utilizzo di cantine e locali in interrato o seminterrato è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse, nel rispetto delle norme igienico sanitarie. Le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi.
- l) A soli fini di comprovato risparmio energetico è consentita, in aggiunta agli interventi di cui al comma 2 del presente articolo, la realizzazione di serre bioclimatiche, a norma della legislazione vigente e del Regolamento Energetico Ambientale.

4. Modalità attuative

- a) Gli interventi consentiti al comma 2 del presente articolo si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

5. Destinazioni d'uso

Escluse: B3, C1, C2, C4, D1.2. alimentare, D1.3 , D1.4, D1.5, D2, F.

PARTE II - TESTIMONIANZE DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 16 - Tessuto di impianto storico

1. Definizione

Edifici o complessi inseriti all'interno del centro storico, con valore storico-documentale, legato a fasi importanti della storia e dell'immagine della città.

Sono inclusi nel tessuto di impianto storico del centro storico edifici con valore storico - documentale ed edifici risalenti al XX° secolo di particolare rilevanza architettonica.

Questi tessuti consolidati, oltre a elementi di valore storico-documentale, comprendono anche complessi, immobili e strutture edilizie non contestualizzate e obsolete, che contribuiscono a pregiudicare l'immagine e la qualità architettonica della città e di cui si auspica la sostituzione o l'attivazione di processi di rigenerazione urbana.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) Sono ammessi gli interventi edilizi per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse generale disciplinati dal comma 4 dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

Per gli ambiti, ricadenti all'interno di aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree soggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione, gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 35.

3. Parametri

- a) Distanze minime: nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia le distanze tra le costruzioni non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, al netto di superfetazioni aggiuntive prive di valore storico, artistico o documentale.
- b) Superficie lorda di pavimento consentita pari all'esistente
- c) La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse; le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi.
- d) Altezza degli edifici: come l'esistente nel caso di demolizione e ricostruzione; nel caso di interventi di cui al comma 2 lett. e) del presente articolo l'altezza massima non può essere superiore a quella degli edifici contigui o prospicienti.

- e) A soli fini di comprovato risparmio energetico è consentita, in aggiunta agli interventi di cui al comma 2 del presente articolo, la realizzazione di serre bioclimatiche, a norma della legislazione vigente e del Regolamento Energetico Ambientale.

4. Prescrizioni

- a) Gli interventi sono volti al rispetto dell'assetto tipologico, alla ricomposizione dei caratteri storico architettonici, anche mediante eliminazione delle superfetazioni, e ripristino dei cortili e dei giardini.
- b) Il rispetto delle caratteristiche compositive originarie deve essere adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto dei fabbricati e delle pertinenze (es. giardini, spazi verdi, ecc.), nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale.
- c) Le aree libere di pertinenza (giardini, parchi, cortili, a titolo esemplificativo) sono inedificabili, salvo quanto stabilito alla lettera g) del presente comma, senza alterazioni dell'impianto arboreo esistente.
- d) La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche deve essere attuata nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti il sistema storico-artistico-monumentale. E' consentita la realizzazione di ascensori verso spazio privato dei fabbricati, nel rispetto delle caratteristiche e peculiarità costruttive dei medesimi.
- e) Sono consentiti, in aggiunta a quanto disciplinato al comma 2 del presente articolo, interventi di realizzazione in sottosuolo di parcheggi e locali tecnici purché ripristinino sulla copertura l'impianto arboreo esistente e l'inserimento della rampa risulti congruo. Sono ammessi parcheggi a raso nel rispetto del mantenimento dell'impianto arboreo e del verde esistente e dotati di sistemi di drenaggio urbano sostenibile. Le eventuali rampe di accesso ai parcheggi interrati dovranno prevedere interventi di mitigazione nei confronti delle abitazioni circostanti e non dovranno recare nocumento ai prospetti degli edifici.
- f) Nel caso di destinazioni definite dal Piano dei Servizi sono consentiti, in aggiunta a quanto disciplinato al comma 2 del presente articolo, in sottosuolo interventi di realizzazione di spazi e attrezzature finalizzate ad una migliore funzionalità del servizio o per una rifunionalizzazione dello stesso, previa autorizzazione della Soprintendenza per i beni archeologici.
- g) Mediante specifica relazione deve essere descritta la qualità delle parti del fabbricato fronteggiante lo spazio pubblico, ivi compresi androni, intesi come dilatazione dello spazio pubblico, coperture, aperture (dimensione, scansione), fasce marcapiano, elementi decorativi e di finitura della facciata, delle aperture e materiali costruttivi.
- h) Mediante specifica relazione è richiesta l'illustrazione degli interventi che si pongono in rapporto allo spazio pubblico, i quali devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti della città e dei suoi elementi fondativi (piazze, strade, monumenti e aree verdi).
- i) Il recupero e l'utilizzo di cantine e locali in interrato o seminterrato è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse, nel rispetto delle norme igienico sanitarie. Le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi.
- j) La richiesta di rilascio di titolo abilitativo o la presentazione per la formazione del titolo abilitativo devono contenere una relazione storica che rappresenti le qualità dell'immobile.

5. Modalità attuative

- a) Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse, C2, C4, D1.2. alimentare, D1.3 , D1.4, D1.5, D2, F.

Art. 17 - Nuclei storici

1. Definizione

Edifici o complessi situati all'interno ed all'esterno dell'impianto urbano del centro storico, aventi un valore storico-documentale legato a fasi importanti della storia e dell'immagine della città.

Sono nuclei storici esterni al perimetro del centro storico: Borgo Ticino, Fossarmato, Mirabello, San Lanfranco, San Pietro in Verzolo nonché ogni altro nucleo, come identificato nella tavola PDR_01.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

Per gli ambiti, ricadenti all'interno di aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree soggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione, gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 35.

3. Parametri

- a) Superficie Lorda di Pavimento consentita: è ammesso un incremento una tantum del 15% della S.L.P. esistente, fatto salvo la verifica di cui al comma 1 dell'art. 7 del DM 1444/68. È inoltre ammesso il recupero di tutti i corpi edilizi esistenti nel rispetto della sagoma. Le relative superfici non rilevano ai fini del rispetto dei parametri edilizi.
- b) Rapporto di copertura: 35% massimo o esistente se superiore;
- c) Rapporto di permeabilità: 40% minimo con deroga per la realizzazione di box sotterranei per i quali è previsto sul soprasuolo superficie a verde e per quegli edifici le cui caratteristiche storiche e architettoniche esigano il mantenimento o il ripristino delle originarie pavimentazioni non permeabili;
- d) Distanze: ai sensi del DM 1444/68, nel caso di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Distanze minime per le nuove costruzioni, sono le seguenti:

- dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
- tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- m 5,00 tra pareti non finestrate.

- e) Altezza massima degli edifici: m 10,50 nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore, nel caso di ampliamento o sopraelevazione.

4. Prescrizioni

- a) Gli interventi sono volti al rispetto dell'assetto tipologico, alla ricomposizione dei caratteri storico architettonici, anche mediante eliminazione delle superfetazioni, traslazione dei volumi e ripristino dei cortili e dei giardini. In caso di ampliamento è prescritta, per gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, un'apposita relazione nella quale venga descritto come il progetto si confronti con i caratteri identitari e storici del nucleo.
- b) Il rispetto delle caratteristiche compositive originarie deve essere adeguatamente comprovato mediante relazione, anche attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto dei fabbricati e delle pertinenze (es. giardini, spazi verdi, ecc.), nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale.
- c) Mediante specifica relazione deve essere descritta la qualità delle parti del fabbricato fronteggiante lo spazio pubblico, ivi compresi androni, intesi come dilatazione dello spazio pubblico, coperture, aperture (dimensione, scansione), fasce marcapiano, elementi decorativi e di finitura della facciata, delle aperture e materiali costruttivi.
- d) L'intervento di restauro e risanamento conservativo comprende altresì la rimozione di eventuali elementi incongrui e il ripristino delle strutture originarie. Le relative S.L.P. e funzioni potranno essere ricollocate nelle aree libere di pertinenza e all'interno dei cortili, in un disegno coerente con i caratteri storico architettonici.
- e) La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche deve essere attuata nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti il sistema storico.
- f) È consentita la realizzazione di parcheggi in sottosuolo purché ripristinino sulla copertura l'impianto arboreo originario e l'immagine storicamente consolidata.
- g) Nel caso di destinazioni definite dal Piano dei Servizi è consentita in sottosuolo la realizzazione di spazi e attrezzature finalizzate a una migliore funzionalità del servizio o per una riconversione dello stesso.
- h) La realizzazione di soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni non escluse. Le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi.

5. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: B3, C1, C2, C4, D1.2. alimentare, D1.3 , D1.4, D1.5, D2, F.

Art. 18 - Cascine prevalentemente destinate all'attività agricola

1. Definizione

Complessi rurali prevalentemente destinati all'uso agricolo che conservano connotazioni di valore storico, architettonico, tipologico e ambientale.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi su fabbricati che non abbiano valore storico documentale rispetto all'impianto originario della cascina.

Per i complessi, ricadenti all'interno di aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree soggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione, gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 35.

3. Parametri

- a) Per gli interventi legati alla attività agricola si applicano le disposizioni contenute nel Titolo III della LR 12/05.
- b) Al di fuori dell'ipotesi di cui al punto a) il Volume massimo consentito è pari al volume esistente.
- c) Altezza massima consentita pari all'esistente. Altezze superiori sono consentite per silos, serbatoi, essiccatoi e similari.

4. Prescrizioni

- a) Gli interventi devono rispettare i caratteri tipologici e architettonici e strutturali degli edifici e originari, con riferimento all'Abaco del territorio del Parco a fini paesaggistici.

5. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto.
- b) Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco del Ticino di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: A, B, C1, C2,C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E1 ad eccezione delle palestre.

Art. 19 - Cascine dismesse dall'uso agricolo già rifunzionalizzate.

1. Definizione

Complessi rurali dismessi dall'uso agricolo che conservano connotazioni di valore storico, architettonico, tipologico e ambientale e già interessati da interventi di recupero e di riconversione funzionale, a scopo prevalentemente residenziale.

In tali complessi si persegue l'obiettivo della valorizzazione, della salvaguardia del paesaggio e della conservazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche delle cascine.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione solo per quanto disciplinato al comma 4) lettere d), e) ed f)

Per i complessi, ricadenti all'interno di aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree soggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione, gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 35.

3. Parametri

- a) S.L.P. massima consentita pari alla S.L.P. esistente.
- b) E' ammesso l'incremento una tantum fino al 10% della S.L.P.
- c) Altezza massima consentita pari all'esistente

4. Prescrizioni

- a) Gli interventi devono rispettare i caratteri tipologici e architettonici e strutturali degli edifici originari, con riferimento all'Abaco del territorio del Parco a fini paesaggistici.
- b) La chiusura di fienili e dei porticati, sempre ammessa, deve consentire la lettura della struttura originaria. Tali interventi non incidono sulla verifica dei parametri urbanistici.
- c) Non è ammessa la chiusura degli avampartici.
- d) E' ammessa nelle aree libere di pertinenza la realizzazione di attrezzature ricreative (piscine, campi da tennis, campi da gioco, ecc.) per la fruizione e valorizzazione dello spazio aperto che non si configurino come nuovi volumi edilizi. La realizzazione deve comunque garantire il mantenimento del 40% delle aree permeabili.
- e) E' sempre ammessa la realizzazione di cantine e box sia in sottosuolo che fuori terra, per una superficie non superiore a 25 m per ogni unità immobiliare e per ognuno delle due tipologie.
- f) È inoltre ammesso il recupero di tutti i corpi edilizi esistenti nel rispetto della sagoma. Le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi.

5. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.
- b) Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco del Ticino di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2.

Art. 20 - Cascine da rifunionalizzare

1. Definizione

Complessi rurali interessati da dismissione dall'uso agricolo che conservano connotazioni di valore storico, architettonico, tipologico e ambientale.

In tali complessi si persegue l'obiettivo della riconversione funzionale compatibile con i principi di valorizzazione e salvaguardia del paesaggio e finalizzata al recupero edilizio, architettonico e funzionale dei fabbricati, preservandoli da progressivo deterioramento e abbandono.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione limitatamente agli interventi di cui al comma 5 lettera a)

Non sono ammessi interventi che alterino l'unitarietà dell'impianto storicamente consolidato o frazionino gli spazi liberi comuni, con riferimento all'Abaco del territorio del Parco a fini paesaggistici.

Per i complessi, ricadenti all'interno di aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree soggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione, gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 35.

3. Parametri

- a) Volume massimo consentito pari al volume virtuale esistente
- b) Altezza massima consentita pari all'esistente

4. Prescrizioni

- a) La realizzazione di volumi in sostituzione di edifici recenti nonché gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, devono rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:
 - materiali di tamponamento esterno e finiture esterne: mattoni a vista, intonaco a calce e altri materiali della tradizione locale;
 - pendenza falde del tetto: massimo 30%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione, di coperture con pendenza maggiore, appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale;
 - tetto in coppi o materiali aventi analoghe caratteristiche in relazione all'immagine dell'edificio da tramandare verso spazio pubblico e privato.
 - serramenti e oscuramenti in legno;
 - posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente, in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti storicamente consolidate, secondo i sistemi aggregativi delle tipologie edilizie storicamente consolidate.
- b) L'inserimento di volumi non deve costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali prospettiche e del paesaggio.
- c) La chiusura di fienili e dei porticati, sempre ammessa, deve consentire la lettura della struttura originaria. Tali interventi non incidono sulla verifica dei parametri urbanistici.
- d) Non è ammessa la chiusura degli avamportici.

5. Modalità attuative

- a) Sono ammesse la demolizione e ricostruzione anche parziale di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale, nonché la demolizione di edifici di nessun valore storico, architettonico o documentale, con recupero della volumetria mediante piano di recupero, con riguardo al complesso di edifici e loro pertinenze, i restanti interventi consentiti si attuano mediante intervento edilizio diretto.
- b) Il "Catalogo delle Cascine", in allegato D, individua i complessi classificati secondo le seguenti categorie:
 - Categoria A complessi di edifici di valore ambientale
 - Categoria S complessi di edifici di interesse storico-architettonico
- c) Il "Catalogo delle Cascine" individua altresì le classi di qualità dei singoli edifici allo scopo di individuare le categorie di intervento per essi ammissibili come definite dal "Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti rurali dismessi" ai sensi degli artt. 6.11 e 7.c.7 della deliberazione consiglio regionale 26 novembre 2003 n. VII/919, artt. 8.c.7 e 9.g.7 della deliberazione giunta regionale 2 agosto 2001 n. 7/5986 e dal Regolamento per il recupero degli insediamenti dismessi approvato con Delibera di Consiglio di Gestione del Parco n. 148 del 17/12/2014.
- d) La verifica della effettiva consistenza dei singoli edifici verrà valutata in sede di progetto di riqualificazione e dovrà essere condotta in contraddittorio tra il Comune e il Parco del Ticino.
- e) Per i complessi cascinali esistenti esterni al perimetri di Iniziativa comunale del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino, la normativa d'uso e di intervento è definita inoltre dalle norme di PTC.
- f) Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco del Ticino di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2.

Art. 20 bis Ulteriori disposizioni di cui al presente Titolo III- parte I e II

- 1. Sono da considerare parte integrante dei beni, complessi ed edifici identificati dal presente Titolo III- parte I e II, anche:
 - a) le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei elementari isolati;
 - b) le aree inedificate (interne o circostanti l'agglomerato storico) in diretto rapporto visivo con esso;
 - c) il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, idonee ad assicurare la fruibilità e l'immagine dell'insieme o di sue parti significative;
 - d) gli edifici di costruzione (o di ristrutturazione) recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico, o comunque in diretta relazione ottica con esso;
 - e) le estensioni integrative degli ambiti, come sopra determinati, operate in fase di studio.
- 2. La tutela del centro storico e dei nuclei storici di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme deve essere finalizzata alla conservazione e trasmissione degli organismi nel loro complesso. Tale tutela sarà quindi definita in seguito ad una attenta lettura dei caratteri e

degli elementi connotativi, del sistema di relazioni, dei rapporti visivi e strutturali tra le diverse parti di uno stesso centro o nucleo e tra questo e il suo territorio.

3. La tutela dei singoli immobili o nuclei storici di cui agli artt. 16, 17, 18, 19, 20 delle presenti norme si esercita in relazione alla perimetrazione dell'ambito interessato dal tessuto insediativo antico (strutture edilizie, verde, spazi privati ecc.) valutati come insieme e contesto unitario. Per la tutela della memoria storica e dei valori di paesaggio, da questa inscindibili, il contesto costituisce elemento obbligato di analisi, riferimento e giudizio. In tali ambiti sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura, salvo che non sia dimostrata l'esistenza di elementi che pregiudicano l'immagine e la qualità architettonica dei beni stessi.
 4. Per gli immobili e i complessi di cui al presente Titolo III- parte I e II, i piani attuativi e i progetti edilizi individueranno le azioni e i progetti atti a tutelare eventuali presenze e strutture verdi caratterizzanti il paesaggio urbano e a garantirne la messa a sistema nel disegno del verde locale e territoriale.
-

PARTE III - ALTRI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 21 – Tessuto ad alta densità

1. Definizione

Tessuto ad alta densità caratterizzato da edifici per lo più prospicienti il fronte stradale con destinazione prevalentemente residenziale spesso integrata con attività commerciali e usi terziari al piano terra.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

3. Parametri

- a) Indice fondiario: 1,00 mq/mq massimo, nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a 1,00 mq/mq, nel caso di demolizione e ricostruzione;
- b) Rapporto di copertura: 50% massimo o esistente se superiore;
- c) Rapporto di permeabilità: 25% minimo;
- d) Distanze minime, fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni, sono le seguenti:
 - dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
 - dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
 - tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - m 5,00 tra pareti non finestrate
- e) Altezza massima degli edifici: m 26,00 nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a m 26,00 nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento.
- f) La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse. Le relative superfici non rilevano ai fini della verifica dei parametri edilizi.

4. Prescrizioni

- a) Conservazione degli elementi caratterizzanti gli edifici di accertata storicità ovvero che connotano l'identità degli assi urbani e la leggibilità del sistema urbano.
- b) La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, esistente sulle aree.
- c) Gli interventi sugli edifici riconosciuti di particolare valore architettonico - ambientale e identificati con apposita simbologia nella tavola PDR 01 dovranno preservare la loro originaria conformazione sugli spazi pubblici.

5. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: B3, C1, C2,C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F
-

Art. 22 – Tessuto a media densità

1. Definizione

Tessuto a densità fondiaria media dove ricorrono diverse tipologie architettoniche con una maggiore presenza di edifici in linea e a semicorte. La destinazione prevalente è quella residenziale con possibile presenza di funzioni commerciali al piano terra nelle parti degli edifici comunicanti con il fronte stradale. Gli spazi pertinenziali interni al lotto sono destinati prevalentemente a verde privato.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

3. Parametri

- a) Indice fondiario: 0,60 mq/mq massimo, nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a 0,60 mq/mq, nel caso di demolizione e ricostruzione;
- b) Rapporto di copertura: 50% massimo o esistente se superiore;
- c) Rapporto di permeabilità: 25% minimo;
- d) Distanze minime fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni, sono le seguenti:
 - dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
 - dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
 - tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - m 5,00 tra pareti non finestrate
- e) Altezza massima degli edifici: m 16,00 nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a m 16,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento.
- f) La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse. Le relative superfici non rilevano ai fini della verifica dei parametri edilizi.

4. Prescrizioni

- a) La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, esistente sulle aree.
- b) È prescritto il rispetto dei fili edilizi esistenti verso lo spazio pubblico.

5. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: B3, C1, C2,C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Art. 23 – Tessuto a bassa densità

1. Definizione

Tessuto a destinazione residenziale caratterizzato da edifici isolati su lotti con tipologia a villa mono-bifamiliare o palazzina con altezza prevalente di due/tre piani con una buona presenza di verde pertinenziale.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

Per gli ambiti, ricadenti all'interno di aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree soggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione, gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 35.

3. Parametri

- a) Indice fondiario: 0,40 mq/mq massimo, nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a 0,40 mq/mq, nel caso di demolizione e ricostruzione;
- b) Rapporto di copertura: 40% massimo o esistente se superiore;
- c) Rapporto di permeabilità: 25% minimo;
- d) Distanze minime, fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni, sono le seguenti:
 - dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
 - dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
 - tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - m 5,00 tra pareti non finestrate
- e) Altezza massima degli edifici: m 10,50 nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a m 10,50, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento.
- f) La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse. Le relative superfici non rilevano ai fini della verifica dei parametri edilizi.

4. Prescrizioni

- a) La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, esistente sulle aree.
- b) È prescritto il rispetto dei fili edilizi esistenti verso lo spazio pubblico.

5. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.

- b) Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco del Ticino di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: B3, C1, C2,C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F
-

Art. 24 – Tessuto di rinnovamento urbano

1. Definizione

Tessuto formato dall'aggregazione di edifici di differenti tipologie e altezze privo di una propria identità morfologica con alternanza di funzioni residenziali e attività miste di tipo produttivo-artigianale.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica

3. Parametri per intervento edilizio diretto:

- a) Indice fondiario: 0,40 mq/mq massimo, esistente, se superiore a 0,40 mq/mq, nel caso di demolizione e ricostruzione;
- b) Rapporto di copertura: 40% massimo; 50% massimo nel caso di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica o esistente se superiore;
- c) Rapporto di permeabilità: 25% minimo;
- d) Distanze minime fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni, sono le seguenti:
 - dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
 - dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
 - tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - m 5,00 tra pareti non finestrate
- e) Altezza massima degli edifici: m 12.5 nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a m 12.50, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento.
- f) La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse. Le relative superfici non rilevano ai fini della verifica dei parametri edilizi.

4. Parametri per piano attuativo:

- a) Indice territoriale: 0,60 mq/mq massimo
- b) Densità edilizia: limiti inderogabili di 3 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)

- c) Aree permeabili: minimo 30% della ST
- d) Rapporto di copertura: 50% massimo o esistente se superiore;
- e) Mix funzionale in % di S.L.P.:
 - Residenza (A): massimo 60% o in alternativa fino al 70% solo in caso di realizzazione di almeno il 10% della S.L.P. destinata ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica/Edilizia Residenziale Sociale;
 - Attività Artigianale di Servizio (C3) e Terziario (E): entrambe le destinazioni devono garantire nel loro complesso almeno il 20%;
 - Commercio al dettaglio (D1.1, D1.2) e Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (D3): massimo 35 % da collocare ai piani terra e sui fronti strada degli edifici
 - I servizi di interesse pubblico o generale (G) non saranno conteggiati ai fini della verifica della S.L.P. massimo consentita se regolati da convenzione.
- f) Altezza massima degli edifici: non dovrà essere superiore a quella degli edifici confinanti con l'area di intervento.
- g) E' possibile una flessibilità dei parametri di cui alla lettera e) entro un complessivo 10% da determinare in sede di pianificazione attuativa.

5. Prescrizioni

- a) La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, esistente sulle aree.

6. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.
- b) I comparti di pianificazione attuativa dovranno avere superficie territoriale minima di 5.000 mq.

7. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Art. 25 – Nuclei urbanizzati ed edifici isolati

1. Definizione

Insieme di edifici isolati esterni ai tessuti consolidati e/o agglomerati urbani ad essi riconducibili. Non presentano particolare valore dal punto di vista storico-testimoniale e sono prevalentemente destinati a funzioni di tipo residenziale o produttivo.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

3. Parametri

- a) Indice fondiario: 0,20 mq/mq massimo. Volume esistente nel caso di interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- b) Aree permeabili: minimo 50% della ST
- c) Rapporto di copertura: 35% massimo o esistente se superiore;
- d) Distanze minime, fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni, sono le seguenti:
 - dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
 - dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
 - tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - m 5,00 tra pareti non finestrate
- e) Altezza massima degli edifici: m 10,5 nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a m 10,5, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento.
- f) La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse. Le relative superfici non rilevano ai fini della verifica dei parametri edilizi.

4. Prescrizioni

- a) La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, esistente sulle aree.
- b) Per i lotti liberi, i privati possono avanzare proposte di nuova costruzione per quelle aree ove sussistano condizioni viabilistiche ed infrastrutturali primarie, ovvero si possano realizzare contestualmente all'istanza di edificabilità dei lotti liberi medesimi.

5. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.
- b) Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco del Ticino di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F

Art. 26 – Tessuto delle attività miste

1. Definizione

Individua parti di città in cui le funzioni produttive di tipo tradizionale e artigianali o le più recenti attività legate alla ricerca e alla presenza di poli tecnologici rivestono un ruolo predominante, influenzando le caratteristiche morfologiche, funzionali e relazionali alla scala locale. Si tratta in genere di comparti di notevoli dimensioni, fortemente relazionati con le infrastrutture viarie che costituiscono le arterie di connessione con l'ambito territoriale esteso alla prima periferia e per i quali sono previste politiche e azioni mirate al mantenimento delle funzioni esistenti e ad una loro

progressiva evoluzione verso attività legate all'innovazione, alla ricerca tecnologica e al terziario avanzato.

I tessuti sono formati dall'aggregazione di edifici di tipologie produttive e artigianali (piastre mono-planari, capannoni, strutture prefabbricate di ampie dimensioni, complessi produttivi), con alternanza di attività miste.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica

3. Parametri per intervento edilizio diretto:

- a) Rapporto di copertura: 60% massimo o esistente se superiore;
- b) Distanze minime tra fabbricati: m 10; m 7,50 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza, o a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- c) Distanza minima degli edifici da confini m 5; sono ammesse costruzioni in aderenza, o confine con l'assenso della proprietà confinante;
- d) Per le nuove costruzioni si applicano le disposizioni previste dal DM 1444/68;
- e) Altezza massima degli edifici: m 12; esistente, se superiore a m 12,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- f) In caso di interventi finalizzati al cambio di destinazione funzionale sarà necessario svolgere un'indagine ambientale preliminare sul sito da effettuarsi in contraddittorio con gli Enti territorialmente competenti, al fine di accertare la presenza o meno di sostanze contaminanti con l'eventuale conseguente necessità di attivare l'iter tecnico amministrativo di bonifica previsto dal d.lgs. 152/2006 e (Parte IV Titolo V).
- g) La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse. Le relative superfici non rilevano ai fini della verifica dei parametri edilizi.
- h) E' ammessa la realizzazione di insediamenti aventi destinazione residenziale e turistico ricettiva con SLP fino ad un massimo di 0.1 mq/mq di superficie dell'area oggetto dell'intervento.

4. Parametri per piano attuativo:

- a) Indice territoriale: 0,60 mq/mq massimo
- b) Densità edilizia: limiti inderogabili di 3 mc/mq (da verificare per tutte le funzioni)
- c) Aree permeabili: minimo 30% della ST
- d) Rapporto di copertura: 50% massimo
- e) Mix funzionale in % di S.L.P.:
 - Residenza (A): massimo 30%
 - Attività Artigianale di Servizio (C3) e Terziario (E): entrambe le destinazioni devono garantire nel loro complesso almeno il 25%

- Commercio al dettaglio (D1.1, D1.2, D1.3) e commercio all'ingrosso (D2) e Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (D3): massimo 35% da collocare ai piani terra e sui fronti strada degli edifici
 - I Servizi pubblici (G) non saranno conteggiati ai fini della verifica della s.l.p. massimo consentita. I servizi di interesse pubblico o generale (G) non saranno conteggiati ai fini della verifica della S.L.P. massimo consentita se regolati da convenzione.
- f) Altezza degli edifici: non dovrà essere superiore a quella degli edifici confinanti con l'area di intervento.

5. Prescrizioni

- a) La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, esistente sulle aree.

6. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente attuando i parametri del comma 3 e le disposizioni del comma 7 lett. a) del presente articolo.
- b) L'attuazione degli interventi avviene mediante piano attuativo avvalendosi dei parametri del comma 4 e le disposizioni del comma 7 lett. b).
- c) I comparti di pianificazione attuativa dovranno avere superficie territoriale minima di 4.000 mq.
- d) Per gli interventi consentiti, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla verifica di idonee condizioni di accessibilità, nonché della necessità di prevedere opere di mitigazione verso i tessuti adiacenti, con particolare riguardo a quelli destinazione residenziale (fasce alberate, siepi, terrapieni, ...) ovvero verso le aree libere circostanti. Eventuali opere di adeguamento infrastrutturale ed eventuali mitigazioni ambientali che, in fase istruttoria, dovessero ritenersi necessarie, saranno realizzati a carico del soggetto attuatore.
- e) È richiesta la convenzione o atto d'obbligo unilaterale per la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio.
- f) Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco del Ticino di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.

7. Destinazioni d'uso

- a) Per interventi edilizi diretti sono escluse le funzioni: C4, D1.4, D1.5, F
- b) Per interventi mediante piano attuativo sono escluse le funzioni: C2, C4, D1.4, D1.5, F

Art. 27 – Tessuto delle attività attuate mediante P.I.P.

1. Definizione

Tessuto interessato dall'esistenza di insediamenti produttivi attuati tramite piano di iniziativa pubblica (Piano per gli Insediamenti Produttivi):

- area attuata mediante P.I.P. Artigianale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Lombardia n.375/URB del 22/08/1978, caratterizzato da piccoli lotti di circa 1000 mq con attività insediate ed operanti da tempo;
- area attuata mediante primo stralcio del P.I.P. Industriale/Artigianale approvato con Deliberazione Consiliare n. 55 del 23 luglio 1998 e definito con deliberazione di Giunta Municipale n.321 del 29/03/1999, caratterizzato da lotti di dimensione variabile tra 2000 mq e 12.000 mq;

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

3. Parametri

- a) Rapporto di copertura: 70% massimo;
- b) Indice di Utilizzazione Fondiaria: 0,70 mq/mq massimo;
- c) Distanza tra fabbricati: m 10; m 7,50 per pareti non finestate; sono ammesse costruzioni in aderenza, o a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- d) Per le nuove costruzioni si applicano le disposizioni previsto dal DM 1444/68;
- e) Altezza massima degli edifici: m 16; esistente, se superiore a m 16,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento;
- f) Parcheggi pertinenziali Legge n°. 122/89: 1mq/3mq S.L.P.;
- g) Aree da destinare a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico: art. 17 del Piano dei Servizi ad eccezione delle destinazioni produttive.
- h) La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse. Le relative superfici non rilevano ai fini della verifica dei parametri edilizi.

4. Prescrizioni

- a) In caso di interventi finalizzati al cambio di destinazione funzionale sarà necessario svolgere un'indagine ambientale preliminare sul sito da effettuarsi in contraddittorio con gli Enti territorialmente competenti, al fine di accertare la presenza o meno di sostanze contaminanti con l'eventuale conseguente necessità di attivare l'iter tecnico amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m. e i. (Parte IV Titolo V)
- b) La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, esistente sulle aree.

5. Modalità attuative

- a) Le disposizioni del presente articolo surrogano le disposizioni della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 21 gennaio 2008 e conseguentemente cessa di efficacia il Piano per gli Insediamenti Produttivi – P.I.P.- e le sue Norme Tecniche di Attuazione.
- b) In caso di contrasto tra quanto disciplinato al presente articolo e quanto previsto nelle convenzioni stipulate, prevalgono queste ultime che fanno riferimento ai parametri edilizi delle Norme Tecniche approvate nel 2008 per quanto riguarda il PIP artigianale/industriale ovvero quelli delle Norme Tecniche approvate 1978 per quanto riguarda il PIP artigianale.

- c) Previo nuovo convenzionamento è consentito:
 - - il frazionamento dei lotti originariamente individuati nel P.I.P.;
 - - il cambio di destinazione d'uso con relativo congruaggio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché verifica degli standard come indicato all'art. 18 del Piano dei Servizi;
- d) Per gli interventi consentiti, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla verifica di idonee condizioni di accessibilità, nonché della necessità di prevedere opere di mitigazione verso i tessuti adiacenti, con particolare riguardo a quelli con destinazione residenziale (fasce alberate, siepi, terrapieni od opere similari), ovvero verso le aree libere circostanti.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: A, B2, B3, C4,D1.3,D1.4,D1.5,F
-

Art. 28 – Tessuto delle attività produttive

1. Definizione

Tessuto formato dall'aggregazione di edifici di tipologie e funzioni prevalentemente produttive e artigianali.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

3. Parametri

- a) Rapporto di copertura : 60% massimo;
- b) Distanza tra fabbricati: m 10; m 7,50 per pareti non finestate; sono ammesse costruzioni in aderenza, o a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- c) Distanza minima degli edifici da confini m 5; sono ammesse costruzioni in aderenza, o confine con l'assenso della proprietà confinante;
- d) Per le nuove costruzioni si applicano le disposizioni previsto dal DM 1444/68;
- e) Altezza massima degli edifici: m 12; esistente, se superiore a m 12,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- f) Parcheggi ex articolo 41 sexies della L.1150/42 Legge n° 122/89: 1mq/3mq S.L.P.
- g) Gli interventi comportanti nuova costruzione, incremento della S.L.P. esistente o cambio di destinazione d'uso dovranno verificare la dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico per la parte eccedente la S.L.P. esistente.
- h) La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse. Le relative superfici non rilevano ai fini della verifica dei parametri edilizi.

4. Prescrizioni

1. La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, esistente sulle aree.
2. È consentita la destinazione d'uso Terziaria E) entro il limite massimo del 50% della Superficie Lorda di Pavimento e nel rispetto delle norme igienico sanitarie per la promiscuità tra differenti destinazioni.

5. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.
- b) Per gli interventi consentiti, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla verifica di idonee condizioni di accessibilità, nonché della necessità di prevedere opere di mitigazione verso i tessuti adiacenti, con particolare riguardo a quelli a destinazione residenziale (fasce alberate, siepi, terrapieni, ...) ed anche verso le aree libere circostanti. Eventuali opere di adeguamento infrastrutturale ed eventuali mitigazioni ambientali che, in fase istruttoria, dovessero ritenersi necessarie, saranno realizzati a carico del soggetto attuatore.
- c) È richiesta la convenzione o atto d'obbligo unilaterale per la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio.
- d) Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco del Ticino di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: A, B2, B3, C2, C4, D, F
-

Art. 29 – Ambiti per attività commerciali

1. Definizione

Ambito formato da edifici destinati all'attività commerciale. E' compreso il mercato ipogeo di Piazza della Vittoria individuato con apposita simbologia nella tavola PDR 01.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

3. Parametri

- a) Rapporto di copertura: 60% massimo;
- b) Distanza tra fabbricati: m 10; m 7,50 per pareti non finestate; sono ammesse costruzioni in aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante;
- c) Distanza minima degli edifici da confini m 5; sono ammesse costruzioni in aderenza, o confine con l'assenso della proprietà confinante;

- d) Per le nuove costruzioni si applicano le disposizioni previste dal DM 1444/68;
- e) Altezza massima degli edifici: m 10; esistente, se superiore a m 10,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- f) Parcheggi ex articolo 41 sexies della L.1150/42 Legge n° 122/89: 1mq/3mq S.L.P.
- g) La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse. Le relative superfici non rilevano ai fini della verifica dei parametri edilizi.

4. Prescrizioni ulteriori

- a) Le grandi strutture di vendita sono ammesse solo dove attualmente esistenti e individuati con apposita simbologia nella tavola PDR 01.
- b) Nel caso di previsioni turistiche-ricettive (B), in sede di proposta progettuale, devono essere attentamente valutate le condizioni di sicurezza degli accessi pedonali e ciclabili.

5. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: A, ~~B~~, C1, C2, C4, F

Art. 30 – Ambiti per attività ricreative

1. Definizione

Ambiti di sensibile estensione, caratterizzati dalla presenza di infrastrutture per lo sport e il tempo libero, da elevata permeabilità e consistenti aree verdi.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

Per gli ambiti, ricadenti all'interno di aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree soggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione, gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 35.

3. Parametri

- a) E' consentito l'incremento della S.L.P. esistente fino al 15% una tantum per adeguamenti igienico sanitari.
- b) Rapporto di copertura: max 40% o esistente se superiore;
- c) Distanze minime, fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni, sono le seguenti:
 - dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;

- dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
 - tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - m 5,00 tra pareti non finestrate
- d) Altezza massima degli edifici: per le nuove costruzioni: m 8; esistente, se superiore a m 8, nel caso di demolizione e ricostruzione e ampliamento. Le attrezzature strettamente sportive non hanno limiti di altezza, la quale dovrà comunque essere giustificata per esigenze tecnico/sportive.

4. Prescrizioni

- a) La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, esistente sulle aree.
- b) E' consentito l'insediamento di attività di commercio al dettaglio per esercizi di vicinato D1.1 e di attività di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande D3 nella misura massima del 10% della S.L.P. ognuna.

5. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: A, C, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E1 ad eccezione delle palestre, F

Art. 31 OMISSIS

TITOLO IV - AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Art. 32 - Aree agricole strategiche

1. Definizione

Insieme delle aree libere con prevalente destinazione agricola, la quale garantisce la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e produttive della zona stessa.

2. Interventi consentiti

Nelle aree disciplinate dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel Titolo III della LR 12/05, che prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni contenute nel presente articolo.

3. Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco del Ticino di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.

Art. 33 - Parco della Vernavola e Parco della Sora

(in rosso le modifiche apportate con l'approvazione del Piano delle Alienazioni – DCC n. 60 del 27/12/2024)

1. Definizione

Sono le aree caratterizzate da un elevato valore di naturalità con presenze arboree di rilievo. Queste aree sono vocate alla realizzazione delle connessioni ambientali con i sistemi Ecologici della RER con elementi di appoggio (costituiti da boscaglie, arbusteti e cespuglieti) e corridoi (formati da siepi, filari e fasce boscate).

Costituiscono risorse peculiari del sistema ambientale da salvaguardare e valorizzare in un'ottica di fruizione del territorio a fini turistici, ricreativi e didattico-culturali.

L'attività agricola è riconosciuta quale strumento essenziale di conservazione e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, di tutela e mantenimento delle peculiarità del paesaggio, nonché di difesa del territorio.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione solo per i casi disciplinati al comma 3 lett. e) come definiti dall' art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 e dall'articolo 27 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12; **nelle aree disciplinate dal presente articolo si applicano comunque le disposizioni contenute nel Titolo III della LR 12/05, che prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni contenute nel presente articolo.**

3. Parametri

a) I proprietari delle aree disciplinate dal presente articolo possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area all'Amministrazione utilizzando una capacità edificatoria pari ad un indice di 0,1 mq S.L.P. mq S.T. e la S.L.P. dovrà essere trasferita:

1. nelle aree dismesse e nelle aree di ricomposizione morfologica individuate dal Documento di Piano, in aggiunta ai parametri edilizi e urbanistici definiti nelle schede del Documento di Piano, contestualmente alla presentazione della proposta di pianificazione attuativa riferita all'Ambito di Trasformazione;

2. in aree soggette a pianificazione attuativa art. 9 del Piano delle Regole, in aggiunta ai parametri edilizi previsti per dette aree, fino a un massimo del 20% di incremento della S.L.P. massima generata dal Piano attuativo, contestualmente alla presentazione della proposta di pianificazione attuativa riferita all'Ambito.

b) Le disposizioni e i parametri stabiliti al presente comma lettera a) non si applicano alle aree inserite nei perimetri dei piani attuativi o comunque denominati di cui si prevede la cessione o l'asservimento all'uso pubblico;

c) Le disposizioni e i parametri stabiliti al presente comma lettera a) non si applicano qualora le aree costituiscano cessioni richieste per l'attuazione delle Aree di Trasformazione del Documento di Piano, dei piani attuativi e permessi di costruire convenzionati di cui all'allegato C delle presenti norme.

d) E' ammesso il recupero dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT, legittimamente insediati per servizi e attrezzature di interesse generale.

e) E' ammessa:

- la realizzazione di chioschi con opere contenute di ancoraggio al terreno di dimensioni massime di 100 mq destinati a sede di associazioni aventi sede sul territorio comunale, attività socio-culturali, sportive, ricreative e assimilabili, subordinati al convenzionamento con l'Amministrazione, anche adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande, che favoriscano la fruibilità e il presidio dei Parchi;

- la collocazione dei chioschi e le specifiche destinazioni d'uso verranno concordate nell'ambito della convenzione con l'Amministrazione;

- la realizzazione del progetto "La Porta del Parco" di valorizzazione dell'area verde di Via Sora (foglio B/1 mapp.1680), per lo sviluppo di attività ludico.fruitivo.sociale (orti urbani,...), comprensive di piccoli locali per il ricovero attrezzi.

- La realizzazione di strutture agricole finalizzate alla manutenzione delle aree di cui al presente articolo fino a un massimo di complessivi 700 mq di S.L.P., subordinati a positiva o favorevole valutazione del progetto da parte dell'Amministrazione. Tali strutture dovranno essere collocate ai margini del parco, in continuità con tessuti edificati adiacenti nelle aree ricomprese nel perimetro di iniziativa comunale orientata del PTC e, nelle aree esterne al perimetro IC, previo parere favorevole del Parco della Valle del Ticino. Gli interventi devono rispettare l'Abaco del territorio del Parco a fini paesaggistici.

4. Prescrizioni

a) In tali ambiti sono vietati:

- l'abbattimento della vegetazione d'alto fusto esistente con eccezione per le essenze infestanti o per le essenze con condizione vegetativa compromessa (da documentare puntualmente) da ripiantare, fatti salvi gli interventi di ottimizzazione nella gestione agraria realizzati con dovute compensazioni;

- la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;

- la costruzione di recinzioni con elementi non naturali;

- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno fatte salve le opere di recupero ambientale, quelle legate agli usi agricoli e quelle di modellazione del terreno concordate con il Comune per lo sviluppo di attività di interesse generale;
- l'apertura di nuove cave ed impianti di smaltimento dei rifiuti;
- b) Gli interventi volti alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e private devono porsi come riferimento la tutela del paesaggio e devono prevedere tutte le misure necessarie al migliore inserimento paesaggistico.
- c) Le strade poderali e le strade campestri possono essere sempre realizzate e utilizzate come percorso per favorire la fruizione agro-ambientale del territorio e rese eventualmente disponibili dalle aziende agricole in termini di accessibilità e fruibilità.
- d) Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi interventi finalizzati creazione di formazioni boschive, nonché formazioni vegetazionali marginali quali siepi, filari alberati, elementi di connessione e salvaguardia tra il territorio rurale e quello edificato, da orientare alla compresenza delle funzioni agricole e di quelle a carattere prevalentemente ecologico.

5. Modalità attuative

- a) I privati avanzano all'Amministrazione la proposta di cessione delle aree di valore paesaggistico ecologico.
- b) La proposta è vincolata all'accettazione dell'Amministrazione, anche in relazione agli aspetti patrimoniali, di accessibilità e di contiguità con le aree pubbliche. La proposta diventa vincolante con la sottoscrizione della convenzione, nella quale dovrà essere specificata l'area di recapito della S.L.P. generata. Le modalità attuative sono quelle definite dagli ambiti in cui avviene il trasferimento delle capacità edificatorie generate dalle aree di cui si propone la cessione.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: A (tranne che per imprenditori agricoli), B, C, D1, D2, E

7. Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco del Ticino di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.

Art. 34 - Aree di valore paesaggistico ambientale prevalentemente usate a fini agricoli

1. Definizione

Le aree di valore paesaggistico ambientale, sono aree caratterizzate da un elevato valore ambientale in quanto situate fra il tessuto consolidato e le aree agricole strategiche. Dette aree costituiscono l'elemento principale che caratterizza il rapporto tra città e campagna.

L'attività agricola è riconosciuta quale strumento essenziale di conservazione e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, di tutela e mantenimento delle peculiarità del paesaggio, nonché di difesa dal degrado del territorio.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria

- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione solo nel caso di interventi di cui ai commi 3a, 3b e 3e dello stesso articolo come definiti dall' art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 e dall'articolo 27 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12.

3. Parametri

- a) Le nuove costruzioni necessarie per lo svolgimento delle attività agricola sono ammesse solo qualora sia accertata l'impossibilità di realizzarle in Aree agricole strategiche.
- b) Le nuove costruzioni per la realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, ammesse solo qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, non possono superare i limiti di densità fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadrato.
- c) E' ammesso mediante intervento edilizio diretto il recupero dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT, legittimamente insediati, per funzioni turistico ricettive, per servizi e attrezzature di interesse generale.
- d) Le attrezzature e le infrastrutture produttive non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.
- e) per interventi di cui al comma 4.g è ammessa la realizzazione, per ogni unità ortiva, di un basso fabbricato avente superficie massima pari 2.0 mq.; è ammessa la realizzazione di una struttura a servizio delle unità ortive destinata a servizi comuni, avente superficie massima pari a 100 mq. e di altezza interna non superiore a 3 m.

4. Prescrizioni

- a) In tali ambiti sono vietati:
 - l'abbattimento della vegetazione d'alto fusto esistente con eccezione per le essenze infestanti o per le essenze con condizione vegetativa compromessa (da documentare puntualmente) da ripiantumare, fatti salvi gli interventi finalizzati alla gestione agraria;
 - la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali diretti a finalità diverse dalla conduzione del fondo;
 - la costruzione di recinzioni con elementi non naturali se non opportunamente mitigate per garantirne il miglior inserimento paesaggistico;
 - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno fatte salve le opere di recupero ambientale, quelle legate agli usi agricoli e quelle di modellazione del terreno concordate con il Comune;
 - l'apertura di nuove cave ed impianti di smaltimento dei rifiuti;
- b) Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare la morfologia, i caratteri tipologici, le forme, i colori e i materiali costruttivi del contesto ambientale di riferimento in cui sono inseriti, con riferimento all'Abaco del territorio del Parco a fini paesaggistici.
- c) Le nuove costruzioni produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricola:
 - potranno essere realizzate con tecniche costruttive e materiali diverse da quelle tradizionali a condizione che siano poste in essere soluzioni architettoniche tali da garantire l'uniformità della facciata quali intonaco tinteggiato, rivestimento in laterizi o simili e escludere la realizzazione di finestrature a nastro;

- Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate, con esclusione di velette perimetrali, con manto di copertura in lamiera grecate metalliche, lastre ondulate, elementi discontinui curvi in laterizio;
- le capriate di copertura dovranno risultare contenute fra i muri perimetrali; gli sporti o le tettoie dovranno aggettare come prosecuzione delle falde principali (analogamente ai "passafuori" tradizionali) o come elementi discontinui addossati al corpo principale con quota d'imposta inferiore alla falda principale.
- d) Le strade poderali e le strade campestri possono essere sempre realizzate e utilizzate come percorso per favorire la fruizione agro-ambientale del territorio e rese eventualmente disponibili dalle aziende agricole in termini di accessibilità e fruibilità.
- e) Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi interventi finalizzati alla creazione di formazioni boschive, nonché formazioni vegetazionali marginali quali siepi, filari alberati, a titolo esemplificativo, di connessione e salvaguardia tra il territorio rurale e quello edificato, da orientare alla compresenza delle funzioni agricole e di quelle a carattere prevalentemente ecologico.
- f) È ammessa, in aree contigue e confinanti ad aree appartenenti ai tessuti consolidati, l'installazione di attrezzature e la realizzazione di percorsi adeguati all'esclusivo svolgimento di attività riabilitative.
- g) Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi interventi finalizzati alla creazione di orti urbani a carattere privato, dotati di formazioni vegetazionali marginali quali siepi, filari alberati, a titolo esemplificativo, di connessione e salvaguardia tra il territorio rurale e quello edificato. .

5. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.
- b) Per l'eventuale realizzazione di nuovi edifici adibiti all'uso agricolo devono essere verificati i presupposti soggettivi e oggettivi ai sensi dell'art. 60 della L.R. 12/2005.
- c) Gli interventi eccedenti il restauro e il risanamento conservativo, sono consentiti solo a seguito di impegno alla realizzazione di interventi di ripristino e implementazione del patrimonio arboreo sui terreni interessati nella misura di 1 esemplare ad alto fusto per ogni 10 mq di S.L.P. realizzata, comprensiva di quelle relative alle attrezzature e infrastrutture produttive. La scelta delle essenze deve essere fatta in base all'elenco di cui all'allegato B. L'imprenditore agricolo dovrà garantire il ripristino delle essenze eventualmente deperite per un tempo manutentivo di 10 anni.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: A, B, C, D, E

7. Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco del Ticino di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.

TITOLO V - VINCOLI E PRESCRIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEFINITI DAL CONTESTO IDROGEOLOGICO

Art. 35 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica e aree soggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione.

1. Le aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica e le aree soggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione sono quelle a rischio idrogeologico ricadenti nelle Fasce fluviali A e B del PAI, come individuate nello Studio di cui all'art. 49 delle presenti norme.
2. Il presente articolo definisce divieti, vincoli e prescrizioni agli interventi edilizi consentiti in tali aree e all'interno dell'intero territorio comunale, considerando il contesto di vulnerabilità, pericolosità e rischio idrogeologico, in conformità al vigente Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. del 24/03/2001 ai sensi della L. 183/1989, alle vigenti norme tecniche nazionali in tema di costruzioni (D.M. 04/01/2008) e agli indirizzi emanati dalla Regione (D.G.R. 22/28 maggio 2008, n. 8/7374), in attuazione dell'art. 57, comma 1, della L.R. 11/03/2005 n. 12, in tema di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici.
3. Nelle aree ricadenti nelle Fasce fluviali A e B, come individuate nello Studio di cui all'art. 49 delle presenti norme, sono sempre ammessi interventi di mitigazione e compensazione agroforestale e ambientale e, previa valutazione di possibili alternative, opere pubbliche o di interesse pubblico. E' altresì ammesso il mantenimento della attività agricola, in essere alla data di approvazione del PGT.
4. Nelle aree ricadenti nelle fasce fluviali A e B, come individuate nello Studio di cui all'art. 49 delle presenti norme e così come specificato dalle Norme di attuazione del PAI, è ammessa la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo in tali ambiti, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano a incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità di Bacino del Fiume Po, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino, in conformità alle specifiche direttive emanate dalla stessa.
5. Nei territori comunque inseriti in Fascia fluviale B sono comunque consentiti:
 - a) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
 - b) innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - c) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore.
6. La tabella A riassume gli interventi edilizi consentiti nelle sotto-unità come individuate nello studio di cui all'art. 49 delle presenti norme.
7. A far data all'approvazione del PGT, i titolari di qualsivoglia intervento edilizio legittimamente da realizzare, rinunciano tacitamente al risarcimento del danno

- direttamente o indirettamente conseguente alle problematiche segnalate dallo Studio di cui all'art. 49 delle presenti norme.
8. Le disposizioni contenute nel presente articolo valgono per la situazione esistente alla data dell'approvazione del PGT, fatto salvo quanto già vigente in merito a far data dall'approvazione del PAI e da altre norme sovraordinate.
 9. Nei territori inseriti nella Classe di fattibilità 4, aree G_A, F_A, E_A (esterne al centro edificato), e aree R4 (edificate e interne al centro edificato)
 - a) Sono consentiti interventi, esclusivamente sugli edifici esistenti, di:
 1. demolizione senza ricostruzione,
 2. manutenzione ordinaria e straordinaria,
 3. restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume
 - b) Il rilascio o la formazione del titolo abilitativo deve essere preceduto/accompagnato da una rinuncia al risarcimento del danno o da copertura assicurativa specifica.
 - c) Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso, senza aumento di superficie o volume, senza incremento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio. Obbligo di indagini idrogeologiche, geognostiche e geotecniche limitatamente ai nuovi interventi o utilizzi che comportino differenti distribuzioni dei carichi in fondazione, in ogni caso di valutarne l'idoneità strutturale, o nel caso di utilizzi sotto il piano campagna. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle degli ambiti e dei tessuti di riferimento.
 - d) L'edificio idroscalo è normato al successivo art. 37.
 10. Nei territori inseriti nella Classe di fattibilità 3, sotto-unità D_B, E_B, E¹_B, F_B, R3
 - a) sono consentiti interventi di:
 1. manutenzione ordinaria
 2. manutenzione straordinaria
 3. restauro e risanamento conservativo, senza aumenti di superficie e volume;
 4. ristrutturazione edilizia con obbligo di:
 - indagini idrogeologiche, geognostiche e geotecniche, limitatamente agli interventi edilizi che comportino differenti distribuzioni dei carichi in fondazione, con valutazione dell'idoneità strutturale e nel caso di interventi/utilizzi previsti sotto il piano campagna;
 - esecuzione di indagini topografiche, strutturali e idrauliche per la verifica preliminare del rispetto, per le superfici abitabili, della quota di sicurezza (63,80 m s.l.m.);
 - adozione di accorgimenti costruttivi che impediscano danni a strutture e consentano facile e immediata evacuazione, con quota di sicurezza prescrittiva 63,80 m s.l.m. e/o realizzazione di opere di mitigazione del rischio.
 5. aumenti di superficie e volume, comportanti anche sopraelevazioni, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di questi ultimi con quota di sicurezza prescrittiva 63,80 m s.l.m. Tali interventi sono ammessi purché non peggiorino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse.
 6. cambiamenti di destinazione d'uso, con obbligo di:
 - indagini idrogeologiche, geognostiche e geotecniche limitatamente ai nuovi utilizzi che comportino differenti distribuzioni dei carichi in fondazione, con valutazione dell'idoneità strutturale e nel caso di interventi/utilizzi previsti sotto il piano campagna.

- b) per gli edifici destinati ad attività agricole e per le residenze rurali connesse alla conduzione aziendale e per le aree R3 sono inoltre ammessi interventi di:
1. Ristrutturazione edilizia
 2. Nuova costruzione
- entrambi purché le superfici abitabili siano realizzate con quota di sicurezza prescrittiva 63,80 m s.l.m., con obbligo di:
- indagini idrogeologiche, geognostiche e geotecniche, sempre nel caso di nuove costruzioni, o limitatamente agli interventi edilizi o utilizzi che comportino differenti distribuzioni dei carichi in fondazione, con valutazione dell'idoneità strutturale e nel caso di interventi/utilizzi previsti sotto il piano campagna;
 - esecuzione di indagini topografiche, strutturali e idrauliche per la verifica preliminare del rispetto, per le superfici abitabili, della quota di sicurezza (63,80 m s.l.m.);
 - adozione di accorgimenti costruttivi che impediscano danni a strutture e consentano facile e immediata evacuazione, con quota di sicurezza prescrittiva 63,80 m s.l.m. e/o realizzazione di opere di mitigazione del rischio.
 - Il rilascio o la formazione del titolo abilitativo deve essere preceduto/accompagnato da una rinuncia al risarcimento del danno o da copertura assicurativa specifica.
11. Nei territori inseriti nella Classe di fattibilità 3 sotto-unità C, C¹, D_C, D¹_C, D², D³
- a) sono consentiti interventi di:
1. manutenzione ordinaria
 2. manutenzione straordinaria
 3. restauro e risanamento conservativo;
 4. ristrutturazione edilizia con obbligo di:
 - indagini idrogeologiche, geognostiche e geotecniche, limitatamente agli interventi edilizi o agli utilizzi che comportino differenti distribuzioni dei carichi in fondazione, con valutazione dell'idoneità strutturale e nel caso di interventi/utilizzi previsti sotto il piano campagna;
 - previsione di opportune opere di inserimento e mitigazione paesaggistico-ambientale esclusivamente per la sotto-unità D³;
 5. nuova costruzione con obbligo di:
 - indagini idrogeologiche, geognostiche e geotecniche;
 - previsione di opportune opere di inserimento e mitigazione paesaggistico-ambientale esclusivamente per la sotto-unità D³;
 6. ristrutturazione urbanistica con obbligo di:
 - indagini idrogeologiche, geognostiche e geotecniche;
 - previsione di opportune opere di inserimento e mitigazione paesaggistico-ambientale esclusivamente per la sotto-unità D³;
 7. cambiamenti di destinazione d'uso con obbligo di:
 - indagini idrogeologiche, geognostiche e geotecniche limitatamente agli interventi edilizi o agli utilizzi che comportino differenti distribuzioni dei carichi in fondazione, con valutazione dell'idoneità strutturale e nel caso di interventi/utilizzi previsti sotto il piano campagna
 - previsione di opportune opere di inserimento e mitigazione paesaggistico-ambientale esclusivamente per la sotto-unità D³.
12. Nei territori inseriti nella Classe di fattibilità 2, unità A e B (e rispettive sotto-unità)
- a) sono consentiti interventi di:

1. manutenzione ordinaria
 2. manutenzione straordinaria
 3. restauro e risanamento conservativo;
 4. ristrutturazione edilizia con obbligo di:
 - indagini idrogeologiche, geognostiche e geotecniche, sempre nel caso di nuove costruzioni, o limitatamente agli interventi edilizi o utilizzi che comportino differenti distribuzioni dei carichi in fondazione, con valutazione dell'idoneità strutturale e nel caso di interventi/utilizzi previsti sotto il piano campagna;
 5. nuova costruzione con obbligo di:
 - indagini idrogeologiche, geognostiche e geotecniche;
 6. ristrutturazione urbanistica con obbligo di:
 - indagini idrogeologiche, geognostiche e geotecniche;
 7. cambiamenti di destinazioni d'uso, con obbligo di
 - indagini idrogeologiche, geognostiche e geotecniche limitatamente ai nuovi utilizzi che comportino differenti distribuzioni dei carichi in fondazione, con valutazione dell'idoneità strutturale e nel caso di interventi/utilizzi previsti sotto il piano campagna.
13. Nei casi di ambiti del tessuto urbano consolidato individuati all'interno delle Aree non soggette a Trasformazione o delle aree soggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione, le destinazioni d'uso escluse sono quelle degli ambiti e dei tessuti in cui ricadono.
In tutti gli altri casi le destinazioni d'uso escluse sono: A, B, C, D, E
14. Per le aree esterne alla Zona di Iniziativa Comunale Orientata e ricadenti all'interno del Parco Naturale si applicano le norme della DCR 919/2003 anche in riferimento alle tipologie di interventi ammessi.
-

Art. 36 - Sponde del Ticino e del Naviglio Pavese

1. Lungo le sponde del Fiume Ticino, fatto salvo il parere di competenza del Parco Lombardo della Valle del Ticino per la verifica di compatibilità al PTC e per l'eventuale valutazione di incidenza, è ammessa l'occupazione di spazio acqueo, e del corrispondente spazio di servizio a terra, per l'installazione di imbarcazioni per usi privati, turistici-ricettivo e commerciali, previo rilascio di concessione amministrativa da parte degli enti preposti.
2. Lungo le sponde del Naviglio Pavese, fatto salvo il parere di competenza per l'eventuale valutazione di incidenza, è ammessa l'occupazione di spazio acqueo, e del corrispondente spazio di servizio a terra, per l'installazione di imbarcazioni per usi privati, turistici-ricettivo e commerciali, previo rilascio di concessione amministrativa da parte dell'ente competente. La larghezza di tali strutture non deve superare un terzo di quella dello spazio acqueo e avere una lunghezza non superiore ai 20 metri.
3. Nella domanda di autorizzazione dovranno essere specificati per le imbarcazioni e per le funzioni connesse:
 - la localizzazione in ambiti per i quali siano rispettate le prescrizioni del piano di zonizzazione acustica;
 - la localizzazione in prossimità di adeguati parcheggi pubblici;
 - la localizzazione in corrispondenza di accessi già esistenti;

- la localizzazione di strutture fisse in sponda e retroponda che evitino l'eliminazione degli individui arborei esistenti e l'alterazione delle viste sensibili consolidate;
 - le modalità di gestione e di collettamento per lo smaltimento degli eventuali reflui derivanti dalle attività poste in essere;
 - gli accorgimenti utilizzati per evitare fenomeni di inquinamento;
 - le eventuali modalità di allacciamento alle reti idrica ed energetica.
4. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle-illustrate al comma 1 e 2 del presente articolo.
 5. Sono inoltre ammesse attività sportivo – ricreative che non comportino la modifica permanente dello stato dei luoghi. Eventuali attrezzature dovranno essere removibili, realizzate in legno, tela, vetro, metallo e materiali naturali. L'Amministrazione potrà richiedere la completa rimozione delle attrezzature al termine del periodo e le stesse dovranno essere completamente rimosse al termine del periodo di autorizzazione/concessione.
 6. Nelle zone T e nell'area F, ai sensi del PTC del Parco, è vietato aprire nuove darsene (art. 6.7 DCR 919/2003).
 7. L'installazione delle imbarcazioni di cui ai commi precedenti si qualificano come nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e.5) del DPR 380/2001
-

Art. 37 - Edificio Idroscalo

1. Il recupero è consentito mediante intervento di ristrutturazione edilizia, in quanto edificio esistente inserito planimetricamente ma non altimetricamente in fascia fluviale A del PAI, con obbligo di mantenimento della sagoma e delle caratteristiche tipologiche e architettoniche.
 2. Sono consentiti ulteriori interventi, anche fuori sagoma, ai soli fini dell'adeguamento strutturale, alle norme di sicurezza e dell'accessibilità all'immobile.
 3. L'attuazione degli interventi avviene mediante Permesso di costruire convenzionato ed è soggetto a specifica valutazione di incidenza e alle valutazioni dei Servizi dell'Ente coinvolti nel procedimento.
 4. L'attuazione è subordinata alla preliminare esecuzione di indagini topografiche, strutturali e idrauliche che verifichino l'idoneità statica, strutturale e di sicurezza idraulica e alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio e/o di accorgimenti costruttivi che impediscano danni a strutture e consentano facile e immediata evacuazione.
 5. Le dotazioni di servizi, in particolare i parcheggi pubblici potranno essere monetizzati o realizzati fuori comparto.
 6. L'edificio è interno al corridoio del fiume Ticino individuato dalla Rete Ecologica Regionale, pertanto dovrà essere assicurata la massima compatibilizzazione col sistema ecologico.
 7. Destinazioni d'uso escluse: A, B3, C, D1.2 alimentare, D 1.3, D 1.4, D 1.5, D2, F.
-

TITOLO VI - VINCOLI E PARTICOLARI PRESCRIZIONI

Art. 38 - Vincoli

1. Le tavole «Vincoli » individuano i vincoli e le relative fasce di rispetto.
 2. Le aree ricadenti in dette fasce sono soggette alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia e ai successivi articoli.
-

Art. 39 - Fascia di rispetto stradale

1. Aree sottoposte al divieto di edificazione per la formazione di strade, di rettifiche di allineamenti stradali a titolo esemplificativo, nonché delle strade esistenti, secondo quanto stabilito dal D.M. 01/04/1968, n. 1404, come modificato dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n. 495., a sua volta modificato dall'art. 1 del D.P.R. 26/04/1993, n.147, Nuovo Codice della Strada D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285.
 2. Il divieto di edificazione per interventi privati è da intendersi sia entro che fuori terra.
 3. Devono considerarsi inderogabili le seguenti distanze minime dal confine autostradale:
 - a) per le edificazioni
 - 60 m - distanza minima a protezione del nastro autostradale da osservare all'esterno del perimetro del centro abitato e fuori dal tessuto urbano consolidato e dalle aree di trasformazione previste dal Documento di Piano;
 - 30 m - distanza minima a protezione del nastro autostradale da osservare all'interno del perimetro del centro abitato e all'interno del tessuto urbano consolidato e dalle aree di trasformazione previste dal Documento di Piano;
 - b) per opere non costituenti edificazioni 30 m - distanza minima dal confine autostradale
 - c) per sostegni di linee elettriche aeree 15 m - dal confine autostradale salvo deroga
 4. Per la posa di sottoservizi, l'Ente gestore o proprietario dell'infrastruttura, nelle aree di pertinenza autostradale, può definire con apposito atto di concessione, occupazioni sia aeree che interrate, nel rispetto degli artt. 65 e 66 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada, solo laddove non siano possibili soluzioni alternative. I sottoservizi possono essere ubicati all'interno delle fasce di rispetto stradali, previa acquisizione dell'autorizzazione dell'Ente gestore o proprietario dell'infrastruttura.
 5. Lungo i tratti stradali indicati nelle tavole DDP 01B.2 e PDR 02b del presente piano come "strade panoramiche" è fatto comunque divieto di installare nuova cartellonistica pubblicitaria all'esterno dei centri abitati, gli enti competenti provvedono inoltre alla graduale rimozione di quella esistente in occasione della scadenza dei contratti in essere.
 6. All'interno delle fasce di rispetto sono ammesse, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, opere di manutenzione e cambi di destinazione d'uso. Nel caso di cambi di destinazione d'uso, il titolare dell'intervento sarà tenuto a realizzare le eventuali opere di mitigazione/risanamento acustico qualora necessari per la nuova destinazione.
-

Art. 40 - Fascia di tutela della linea ferroviaria

1. Aree di tutela della linea ferroviaria calcolate in m 30 dalla più vicina rotaia, a destra e a sinistra delle linee medesime, e assoggettate alle disposizioni del D.P.R. 11/07/1980 n.753
 2. All'interno delle fasce di pertinenza definite dall'art. 3, comma 1, del D.P.R. 18/11/1998 n. 459, il titolare del titolo abilitativo all'edificazione in aree non ancora edificate alla data di approvazione del PGT, deve porre in atto, a proprio carico, tutti gli interventi per il rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento del rumore avente origine dall'esercizio dell'infrastruttura ferroviaria.
-

Art. 41 - Fascia di rispetto cimiteriale

1. Sono le fasce di rispetto come definite dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 come modificato dall'art. 28 della L. n. 166/2002.
2. Per le aree denominate Cimitero Maggiore (decreto del Prefetto di Pavia n°16474/60 del 3/6/1960 e deliberazione del Commissario Regionale dell'USSL 77 di Pavia n°402 del 4/5/1994), Cimitero S. Lanfranco (DCC n.21 del 22/4/ 2002 approvata dall'ASL di Pavia con parere igienico sanitario art.338 T.U.LL.SS. – R.D. 1265/34 n.788 del 21.6.2002) e Cimitero Mirabello (DCC n.21 del 22/4/ 2002 approvata dall'ASL di Pavia con parere igienico sanitario art.338 T.U.LL.SS. – R.D. 1265/34 n.788 del 21.6.2002), la fascia di rispetto è ridotta a m 100.
3. Per le aree denominate cimitero degli animali la fascia di rispetto è pari a m 100.
4. Per le aree cimiteriali denominate Fossarmato e Cascine Calderari la fascia di rispetto è pari a m 200.
5. Su tali aree, è consentita unicamente la realizzazione di opere previste dall'art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003 .

6. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

come definiti dall' art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 e dall'articolo 27 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12.

7. Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono quelle definite dagli ambiti interessati dalla fascia di rispetto.

Destinazioni d'uso

Escluse: A, B, F

Art. 42 - Fascia di rispetto Casa circondariale

1. Aree poste a una distanza fino a 30 m dalla Casa Circondariale.

2. Tali aree sono inedificabili.
-

Art. 43 - Area di prima approssimazione e di rispetto linee elettriche

1. Aree nelle quali dovrà essere puntualmente verificata con il proprietario/gestore della linea la fascia di rispetto delle linee elettriche ai sensi del DPCM 8/7/2003.
 2. Tale verifica dovrà essere certificata dal proprietario/gestore della linea e allegata alla pianificazione attuativa oppure, in assenza, al progetto edilizio.
 3. La realizzazione di nuovi elettrodotti dovrà rispettare le distanze minime di sicurezza previste dalle vigenti norme (L. 339/86; DM. 449/88; DM. 16.01.91).
 4. All'interno delle fasce di rispetto non è consentita la destinazione residenziale, scolastica, sanitaria o comunque destinazione d'uso che comporti una permanenza di persone per un tempo superiore a quattro ore, come previsto dalla normativa vigente.
-

Art. 44 – Barco Visconteo

1. Sono individuate, con funzione di salvaguardia e di valorizzazione del contesto paesistico e dei suoi elementi di riferimento (sistema irriguo principale, percorsi interpoderali a titolo esemplificativo), le aree interne all'impianto di origine ottocentesca del Barco Visconteo.
2. L'obiettivo è la conservazione della struttura primaria (reticolo di corridoi minori, cenosi a filare o sparse,...), della complessità ecosistemica nonché la valorizzazione delle potenzialità sia produttive che turistiche e ricreative, al fine di preservare:
 - a) permanenza e leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano;
 - b) permanenza dei "calchi" e degli allineamenti all'interno degli abitati;
 - c) salvaguardia degli elementi funzionali storicamente connessi al "sistema strada" quali stazioni, caselli, locande, cippi, edicole sacre, muri di cinta e/o di fabbrica, porte a titolo esemplificativo;
 - d) salvaguardia della toponomastica storicamente riconosciuta.
3. In questi ambiti la pianificazione attuativa, comunque denominata, dovrà privilegiare scelte di:
 - a) razionalizzazione e di compattazione dell'edificato;
 - b) recupero e di riqualificazione del tessuto storico consolidato;
 - c) contiguità con gli insediamenti esistenti, evitando fenomeni di dispersione e di frammentazione che non siano funzionalmente e morfologicamente connessi all'edificato consolidato;
 - d) sviluppo coerente con la morfologia dei tessuti consolidati adiacenti
 - e) coerenza con le partizioni agricole e con eventuali elementi strutturali del paesaggio agrario (canali, strade a titolo esemplificativo);
 - f) rispetto delle visuali e dei fronti di percezione paesistica;
 - g) controllo delle masse volumetriche e limitazione delle altezze in relazione all'edificato esistente;
 - h) tipologie e scelte architettoniche che, specie per gli interventi a carattere produttivo e terziario, tengano in adeguata considerazione gli aspetti compositivi e l'inserimento paesistico.
4. In questi ambiti la pianificazione attuativa dovrà inoltre prevedere forme di mitigazione, collocando ampie zone di rinaturalizzazione nelle aree individuate di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico.

5. Nelle aree adiacenti le aree agricole strategiche, o per interventi sulle stesse, la pianificazione attuativa, comunque denominata, dovrà prevedere opportuni raccordi progettuali con gli elementi di riferimento del paesaggio.
 6. Particolari attenzioni dovranno essere adottate per i nuclei storici presenti all'interno del Barco, al fine di salvaguardarne la valenza tipologica ed il rapporto relazionale con l'intorno paesaggistico ancora leggibile in modo chiaro e significativo.
 7. Per la realizzazione di nuove infrastrutture:
 - a) i tracciati locali di viabilità dovranno essere, per quanto possibile, compatibili con le partizioni aziendali e con gli orientamenti primari riconoscibili nel territorio rurale quali: strade interpoderali, canali irrigui a titolo esemplificativo;
 - b) la realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra dovrà essere progettata adottando i criteri di cui al Piano di sistema "Infrastrutture a rete" allegato al PTPR.
 8. Relativamente all'ambito Barco-Certosa, definito ambito di specifico valore storico-ambientale, rappresentato nella tavola D del P.P.R. e puntualmente individuato nei Repertori ad essa allegati, escluse le aree comprese nel Parco del Ticino, la disciplina di tutela paesaggistica è demandata al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pavia, e in particolare al Piano paesistico di dettaglio - Ambito Barco Certosa, approvato dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 41 del 29.09.2005.
-

Art. 44 bis: Geosito di rilevanza regionale

1. Ai sensi dell'art 22 del PPR sono riconosciute quale Geosito di rilevanza regionale le aree denominate "terrazzi divergenti della Roggia Vernavola" come individuate nella tavola PDR 02**b**.
 2. Le aree di cui al comma precedente 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 che modificano in modo permanente l'assetto geomorfologico, nonché l'introduzione di elementi di interferenza visuale e la cancellazione dei caratteri specifici.
 3. In tali aree è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione.
 4. Nel caso di sovrapposizione con le riserve naturali ZNP definite dal PTC del Parco del Ticino prevalgono le indicazioni contenute negli specifici piani di gestione.
-

Art. 45 - Fascia di tutela e valorizzazione paesaggistica del Naviglio Pavese

1. Relativamente al sistema del Naviglio Pavese devono essere tutelati gli elementi costitutivi e gli aspetti relazionali con il contesto di riferimento.
In particolare dovranno essere salvaguardati:
 - la fruibilità e la percorribilità del sistema;
 - i manufatti originari quali conche, chiuse, incili, alzaie, ponti, molini e opifici;
 - il sistema dei derivatori e degli adduttori;
 - la vegetazione di margine;
 - i beni di valore storico - ambientale in affaccio;
 - le visuali sul paesaggio agrario.

2. Al fine di tutelare e salvaguardare il territorio come sistema di elevata qualità paesaggistica ed ambientale, è individuata una Fascia di tutela di 100 m lungo entrambe le sponde del Naviglio. In tale fascia si rende necessario:
- salvaguardare i manufatti originali e i caratteri propri del Naviglio quali conche, chiuse, alzaie, ponti, parapetti, rivestimenti delle sponde, sistema dei derivatori e adduttori, a titolo esemplificativo, che sono oggetto di tutela ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/04 e smi in quanto beni culturali;
 - salvaguardare la libera e immediata percezione visiva degli elementi di pregio quali insediamenti storici, ville e parchi contermini, paesaggio rurale, vegetazione di margine, profondità e caratteri delle visuali, a titolo esemplificativo;
 - promuovere azioni tese al recupero e alla valorizzazione degli elementi propri del paesaggio rurale, preservandole dall'edificazione e da fenomeni di dispersione insediativa
 - promuovere e potenziare i percorsi ciclo-pedonali;
 - governare le trasformazioni e i nuovi interventi.
3. All'interno del perimetro di iniziativa comunale valgono le seguenti prescrizioni:
- a) Interventi sulle opere idrauliche:
- Conservazione e ripristino delle componenti storiche funzionali e strutturali (sponde, approdi, ponti, chiuse, gradinate, a titolo esemplificativo) e di arredo (parapetti, recinzioni, pavimentazioni, a titolo esemplificativo). Gli interventi su tali opere andranno sottoposti a parere della Soprintendenza per i beni e le attività culturali. Le superfetazioni esistenti dovranno essere rimosse.
- b) Interventi sulla vegetazione:
- Tutela e integrazione delle specie vegetali autoctone e rimozione delle specie estranee ed infestanti, anche con creazione di barriere di mitigazione ai fini della valorizzazione dei corridoi ecologici esistenti e della ricomposizione delle trame verdi proprie del paesaggio. Potranno connettere le aree a verde attrezzato e i percorsi ciclo-pedonali esistenti per creare integrazione tra verde urbano ed extraurbano.
- c) Interventi sulle infrastrutture:
- Progettazione delle nuove infrastrutture con limitazione dell'impatto sul paesaggio, sugli elementi di valenza storica e paesaggistica, sulla morfologia del terreno, sugli habitat naturali, sulle reti di fruizione turistica del territorio, a titolo esemplificativo.
 - Salvaguardia della continuità del sistema del verde, del paesaggio agrario e della rete irrigua e della viabilità interpodereale e ciclo-pedonale, dei beni di interesse storico architettonico evitando la formazione di spazi di risulta in modo da evitare situazioni di degrado e utilizzi impropri e non pregiudicare i loro caratteri qualificanti
- d) Interventi sulle emergenze storiche:
- Salvaguardia delle emergenze storiche nelle loro componenti architettoniche, morfologiche e materiche. L'inserimento di nuovi elementi (impianti, nuove tecnologie, a titolo esemplificativo) dovranno rispettare i caratteri dell'edificato senza prevaricare le componenti storiche che lo caratterizzano.
 - Riquadrificazione e conservazione dei parchi, dei giardini di pertinenza e delle recinzioni storiche, da ripristinarsi nello stato originario, sulla base di un'attenta ricostruzione storica, o ricomposti, seguendo lo schema e la composizione dei giardini tradizionali analoghi.
- e) Interventi sul paesaggio agricolo ed edifici rurali:
- Il paesaggio agricolo va preservato favorendo il mantenimento della destinazione e degli elementi di connessione tra la funzione agricola e il sistema irriguo alimentato dal Naviglio. Gli interventi sull'esistente dovranno contribuire alla conservazione,

valorizzazione e ripristino dei caratteri storici e materici degli insediamenti e dei singoli edifici, dell'impianto agrario originario (suddivisione dei lotti, rete irrigua e stradale, manufatti idraulici, a titolo esemplificativo) e della vegetazione caratterizzante la tessitura del paesaggio (filari, alberature, ripe boscate, sponde di rogge e fontanili, a titolo esemplificativo).

- Gli insediamenti rurali oggetto di conversione funzionale vanno conservati nei caratteri tipologici e materici dei singoli corpi di fabbrica e nel loro reciproco rapporto all'interno dell'articolazione complessiva. Andranno conservati i rapporti consolidati con gli spazi liberi interni (corte) ed esterni (paesaggio agricolo, corsi d'acqua, vegetazione a filare, a titolo esemplificativo) e con la viabilità storica di accesso. Gli insediamenti rurali vanno salvaguardati nella visione d'insieme.
- I filari e la vegetazione marginale di valenza storico-paesaggistica lungo strade, sistema irriguo e Naviglio andranno salvaguardati, ripristinati e integrati.

f) Nuovi interventi:

- Le nuove costruzioni sono soggette al rispetto dei limiti di destinazione e di distanza dalle sponde fissati con valenza prescrittiva dal PTR e dal PTR Navigli.
- Le visuali consolidate e i punti panoramici che garantiscono la reciproca osservazione tra campagna, edificato e Naviglio vanno conservati. In particolare, i nuovi edifici devono inserirsi in modo armonico con le preesistenze storiche uniformandosi negli ingombri e nei trattamenti cromatici, senza creare distonie e senza occludere visuali di pregio. Sono esclusi gli interventi che snaturano lo stato dei luoghi oggetto di visuale privilegiata. Le visuali esistenti vanno riqualificate e valorizzate, ripristinando quelle compromesse attraverso la rimozione o la mitigazione degli elementi di disturbo.
- Negli ambiti di trasformazione, andrà garantito uno spazio di naturalizzazione tra i nuovi interventi e il corso d'acqua, quale elemento di mitigazione e/o fascia attrezzata fruibile dal punto vista ciclo-pedonale. Dovrà essere mantenuto il naturale andamento orografico del terreno e la sistemazione delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati limitrofi al paesaggio rurale dovrà relazionarsi con il verde circostante senza creare separazioni nette, riproponendo le essenze locali prevalenti nell'intorno.
- Sono ammessi sopralzi o ampliamenti in aderenza di edifici esistenti, fino ad un incremento massimo del 20% della S.L.P. esistente, nel rispetto della continuità del sistema insediativo, dei fronti urbani e della tipologia dell'edificato oltre che nel rispetto dei limiti di destinazione e di distanza dalle sponde fissati con valenza prescrittiva dal PTR e dal PTR Navigli.
- All'interno del tessuto urbano consolidato, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificato esistente all'interno della fascia di 100 metri deve essere rispettato l'arretramento del nuovo fabbricato.
- I lotti liberi compresi entro la fascia di 100 metri del Naviglio Pavese, come indicata nella Tavola PDR 02b, sono inedificabili.
- Nelle aree dismesse, come individuate dal Documento di Piano, è fatto divieto di prevedere e realizzare, entro la fascia di 100 metri lungo la sponda ovest del Naviglio Pavese nuovi interventi, per : grandi strutture di vendita e centri commerciali, impianti

per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, ambiti estrattivi e impianti di lavorazione inerti, impianti industriali.

- La pianificazione attuativa ricadente negli ambiti di cui al presente sarà sottoposta alla compatibilità con il PTR. La Regione valuterà l'incidenza delle proposte di intervento o di programma in relazione ai disposti del PTR.
- g) Al fine di assicurare il mantenimento delle residue condizioni di navigabilità del Naviglio Pavese, si prescrive che tutte le opere a scavalco di nuova costruzione e/o oggetto di ristrutturazione siano progettate e realizzate con franco idraulico atto a garantire il passaggio di natanti adibiti a navigazione collettiva.
4. Gli elementi detrattori:
- La cartellonistica pubblicitaria è vietata, quella esistente andrà rimossa allo scadere delle autorizzazioni. I cartelli turistico-informativi andranno concepiti in modo che dimensioni, localizzazione, morfologia e cromatismi siano coerenti con il contesto e non occludano la visuale su beni storico-architettonici e/o su panorami di pregio, riducendone il più possibile le dimensioni.
 - Le emergenze di impatto negativo che interferiscono con la percezione visuale e/o sono estranee ai caratteri del paesaggio tradizionale (tralicci, torri per ripetitori, a titolo esemplificativo) devono essere rimossi, ove possibile, o mitigati con barriere visuali o con particolari trattamenti cromatici. Per i nuovi inserimenti andranno valutate tutte le soluzioni possibili al fine di scegliere quella meno impattante sul paesaggio, adottando idonee misure di mitigazione, quali schermature vegetali, movimenti di terra, costruzioni leggere (pergolati, barriere, a titolo esemplificativo).
 - Nelle fasce laterali del Naviglio Pavese andranno osservate le indicazioni cogenti previste da eventuali Piani Territoriali d'Area di competenza regionale.
5. Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica ricadenti all'interno delle fasce di rispetto del Naviglio dovranno essere sottoposti alla procedura Valutazione di Incidenza.
6. La fascia di tutela di 100 metri potrà essere perfezionata a seguito di apposita indagine paesaggistica come da disposizioni degli articoli 76/77 della legge regionale 12/05 e come indicato nell'articolo 34 "indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT", del Piano del paesaggio Regionale.
7. Nella fascia di tutela dei 500 m del PTR non è vietata l'edificazione, tuttavia deve essere valutato l'impatto sulla conservazione delle attività agricole e sulla tutela della valenza ambientale, naturalistica e paesistica delle stesse, in particolare per quanto riguarda la trama dei percorsi interpoderali e del reticolo minore, secondo gli indirizzi del PTR. Qualora tale fascia venisse interrotta, dovranno essere rispettate le misure di mitigazione previste con gli enti competenti sovraordinati.

Art. 46 - Reticolo idrico

1. Fino all'approvazione dello studio finalizzato all'individuazione del reticolo idrico minore di competenza comunale ai sensi della DGR 7868/2002 e relativo regolamento, valgono i vincoli disposti dal R.D. 25 luglio 1904, n. 523 (in particolare artt. 59, 96, 97 e 98), le disposizioni di cui all'art. 115 del D. Lgs. 152/2006 e le disposizioni contenute nel presente articolo.

2. La tavola 8 “Carta dei Vincoli” allegata allo Studio per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica individua:
 - a) corsi d’acqua appartenenti al reticolo idrico principale di competenza regionale ai sensi della D.G.R. 7868/2002; sono distinti i principali tratti tombinati e gli attraversamenti;
 - b) canali di competenza del Consorzio Est Ticino Villoresi (ai sensi della D.G.R. 11 febbraio 2005, n. 20552); sono distinti i principali tratti tombinati e gli attraversamenti;
 - c) canali gestiti da consorzi irrigui minori o da singoli agricoltori; trattasi di derivazioni da acque pubbliche o da canali di competenza del Consorzio Est Ticino Villoresi dotati di regolare concessione in essere, o in attesa di rinnovo, o di domanda di concessione ex art. 34, L. 5 gennaio 1994, n. 36 (rif. Sentenza del Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche di Roma n. 91/2004 del 23 giugno 2004), con caratteristiche tali da poter essere esclusi dal reticolo idrico minore di competenza comunale ai sensi della D.G.R. 7868/2002; distinti i principali tratti tombinati e attraversamenti e quelli non riconoscibili dal rilievo aerofotogrammetrico e dall’ortofoto comunale;
 - d) corsi d’acqua con caratteristiche tali da poter essere inclusi nel reticolo idrico minore di competenza comunale ai sensi della D.G.R. 7868/2002;
 - e) reticolo secondario, con caratteristiche tali da poter essere escluso, ove supportato da adeguate motivazioni, dal reticolo idrico principale di competenza comunale ai sensi della D.G.R. 7868/2002 (trattasi prevalentemente di scoline, capifosso, cavi aziendali, canalette irrigue o di scolo terminali, a titolo esemplificativo);
 - f) specchi d’acqua, naturali e/o artificiali, e relative fasce in scarpata.
3. Per le parti del reticolo idrico denominate “Canali di competenza del Consorzio Est Ticino Villoresi” valgono le disposizioni del regolamento consortile di polizia Idraulica del consorzio di bonifica Est Ticino Villoresi di Milano approvato con DGR Lombardia 19/12/2016 n. X/6037 in merito a fasce di rispetto, attività consentite, obblighi dei frontisti e dei privati, modalità di realizzazione delle opere, usi delle acque, disciplina degli scarichi, procedure e norme di vigilanza.
4. Per tutte le altre parti del reticolo idrico, la fascia di rispetto, valida anche per i tratti tombinati e gli attraversamenti, ha ampiezza di 10 m (calcolata dal ciglio di sponda dell’alveo inciso o dal bordo lato Ticino dell’alzaia del Borgo Basso, Via Milazzo).
5. Nelle aree di rispetto sono vietati i seguenti interventi:
 - a) edificazione in genere, compresa quella puntuale di tipo agricolo;
 - b) discariche di ogni tipo o deposito anche temporaneo di materiali;
 - c) attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica.
6. Su tutto il reticolo idrico è vietata la tombinatura come contemplato dall’art. 115 del D. Lgs. 152/2006, salvo per motivate esigenze di interesse pubblico, mentre per gli attraversamenti e i tratti già tombinati valgono rispettivamente le disposizioni di cui agli artt. 19 e 21 delle Norme di Attuazione del PAI.
7. Oltre al corso d’acqua vero e proprio sono assoggettati a tutela i suoi elementi integrativi quali: vegetazione ripariale sia erbaceo-arbustiva che arborea, eventuali orli di erosione e/o scarpate morfologiche arretrate rispetto alle sponde, percorsi laterali, aree intercluse fra canali o rami paralleli.
8. In particolare dovrà essere:
 - a) garantita la continuità del sistema, anche nell’attraversamento eventuale di abitati e di infrastrutture;
 - b) garantita la naturalità delle sponde e delle aree di rispetto. Eventuali interventi di regimazione idraulica dovranno essere attuati con l’uso di tecniche eco-compatibili;
 - c) conservata la vegetazione ripariale sia erbacea-arbustiva che arborea.

9. Eventuali nuove opere di attraversamento dovranno essere realizzate con materiali e tecniche compatibili sia dal punto di vista tipologico che materico.
-

Art. 47 - Pozzi e modalità di terebrazione

1. Nelle zone di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile valgono le norme di cui all'art. 94 del D. Lgs. 152/2006 nonché le disposizioni della D.G.R. 10/04/2003, n. 12693.
 2. E' vietata la terebrazione di nuovi pozzi all'interno dell'area di rispetto dei pozzi di captazione afferenti la rete idrica pubblica, salvo parere favorevole da parte del gestore del servizio.
 3. La domanda di autorizzazione all'escavazione e la domanda di concessione per lo sfruttamento delle acque sotterranee dovranno essere presentate alla Provincia di Pavia.
 4. Il rilascio della concessione alla derivazione di acque pubbliche, normato dal Titolo II del Regolamento Regionale 24/03/2006 n° 2, è subordinato al nulla osta del gestore della rete idrica pubblica.
-

Art. 48 - Vincoli indiretti

1. Sulle aree e beni individuati come Beni culturali - vincoli indiretti nella tavola PDR 02b si applicano le disposizioni di cui all'art 45 del D.lgs. 42/2004.
-

Art. 48 bis - Aree a rischio archeologico

Nelle aree a rischio archeologico, identificate nelle tavole dei Vincoli DDP 01B.1 e PdR 02° come soggette all'art. 142 c. 1 lett. m del D.Lgs. 42/04, dovrà essere richiesta specifica autorizzazione alla Soprintendenza dei Beni Archeologici della Regione Lombardia per tutti i lavori che interessino il sottosuolo.

Art. 49 - Normativa geologica, idrogeologica e sismica

1. Le norme di PGT sono integrate con le prescrizioni geologiche, idrogeologiche e sismiche definite dallo Studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, ai sensi dell'art. 57 della L. R. 12/2005.
2. In relazione alla specifiche caratteristiche geologiche, geomorfologiche, geotecniche, idrauliche e sismiche, lo studio per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica suddivide il territorio comunale in unità e sotto-unità idro-geomorfologiche, geotecniche e idrauliche.
3. Le sotto-unità distinte in Classi di fattibilità geologica per le azioni di piano sono individuate nella tavola 9 (suddivisione in unità e sotto-unità idro-geomorfologiche, geotecniche e idrauliche) e nella tavola 10 (suddivisione in classi di fattibilità geologica per le azioni di piano) dello studio e alle relative norme di carattere geologico di cui al comma 1.
4. A far data all'approvazione del PGT, i titolari degli interventi edilizi, rinunciano tacitamente al risarcimento del danno direttamente o indirettamente conseguente alle problematiche segnalate dallo studio di cui al comma 1.

5. Non sono ammessi interventi in contrasto con le disposizioni normative contenute nello Studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, documenti che sono parte integrante del P.G.T.
-

Art. 50 - Aree esterne al perimetro di iniziativa comunale orientata

1. Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono e si applicano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.
-

Art. 51 - Siti soggetti a specifiche prescrizioni

1. Sono soggette ad oneri reali ai sensi degli artt. 250 e 251 del d.lgs 152/2006 le aree indicate, con apposita simbologia, nella tavola PDR 02b:
 - Via Marconi 1/D
 - Viale Cremona ex p.v. 2569
 - Area Ex Chatillon
 - Via Savoldi - Le conche del Naviglio
 2. Le relative prescrizioni sono contenute nei certificati di bonifica ovvero negli atti di approvazione delle analisi di rischio e sono riportate nei certificati di destinazione urbanistica.
 3. Eventuali ulteriori oneri reali saranno iscritti in apposito Registro e aggiornati con cadenza annuale nel Sistema Informativo Comunale.
-

Art. 52 – Aree a rischio di incidente rilevante

1. Stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli artt. 6 e 7 del D.lgs. 334/99
 2. Gli ambiti a rischio sono individuati ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e del D.M. 15 maggio 1996.
 3. Le distanze di sicurezza e le categorie territoriali compatibili sono oggetto di periodici aggiornamenti secondo le procedure di cui al DM 9/05/01 e alla DGR 10/12/04 n. 7/19794.
-

Art. 53- Aree D1 e D2 di promozione economica e sociale

1. Definizione

Parti di territorio già modificate da processi di antropizzazione dovuti ad un uso storicizzato delle stesse conseguente allo svolgimento di attività socio ricreative e per la tradizionale fruizione del fiume esercitata dai visitatori ai sensi dell'art. 8 della DCR 919/2003 per le aree ricadenti in Parco naturale e dell'art. 10 della DGR 5986/2001 per le aree in Parco regionale"

2. Interventi consentiti

Si applicano le disposizioni dell'art. 8 della DCR 919/2003 per le aree ricadenti in Parco naturale e dell'art. 10 della DGR 5986/2001 per le aree in Parco regionale Parco Lombardo della Valle del Ticino, le quali prevalgono su quanto disciplinato dal Piano di Governo del Territorio"

Art. 54 - Aree R degradate e da recuperare

1. Definizione

Porzioni di territorio nelle quali pregresse situazioni di degrado, compromissione o incompatibilità nella destinazione d'uso con l'ambiente e il paesaggio circostante, devono essere indirizzate, ovvero sono già in corso, interventi finalizzati ad un recupero compatibile con le esigenze generali di tutela ambientale e paesaggistica ai sensi dell'art. 9 della DCR 919/2003 per le aree ricadenti in Parco naturale e dell'art. 11 della DGR 5986/2001 per le aree in Parco regionale.

2. Interventi consentiti

Si applicano le disposizioni dell'art. 9 della DCR 919/2003 per le aree ricadenti in Parco naturale e dell'art. 11 della DGR 5986/2001 per le aree in Parco regionale Parco Lombardo della Valle del Ticino, le quali prevalgono su quanto disciplinato dal Piano di Governo del Territorio.

Art. 54 bis Alberi monumentali

1. Ai sensi dell'art 12 della LR 10/2008 gli alberi monumentali individuati nella tavola PDR 02 e nella Carta del Paesaggio DDP 05 sono:

- a) Taxodium distichum
- b) Celtis australis
- c) Platanus hybrida

2. Nei confronti degli alberi monumentali di cui al comma precedente è vietata ogni azione, diretta o indiretta, che possa causarne il deterioramento della forma, del portamento e dello stato sanitario, fatte salve provate esigenze di pubbliche incolumità.

Art. 54 ter - Prescrizioni per la collocazione di apparecchi per il gioco di azzardo lecito

1. Il presente articolo si applica a tutte le nuove collocazioni di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'art. 110, comma 6, del regio decreto n. 773 del 1931;
2. Ai sensi della l.r. 21 ottobre 2013, n. 8 e della D.g.r. 24 gennaio 2014 - n. X/1274, non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino entro la distanza di 500 metri dai luoghi sensibili di seguito elencati:
 - a) istituti scolastici di ogni ordine e grado;
 - b) luoghi di culto, relativi alle confessioni religiose di cui all'articolo 70, commi 1 e 2, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, "Legge per il governo del territorio", ivi comprese le strutture di cui all'articolo 71 della medesima legge regionale;
 - c) impianti sportivi;
 - d) strutture residenziali o semiresidenziali di cui all'articolo 1, comma 2 della l.r. 12 marzo 2008, n. 3, operanti in ambito sanitario o socio – assistenziale;
 - e) strutture ricettive per categorie protette;

- f) luoghi di aggregazione giovanile;
 - g) oratori;
3. Ai sensi del comma 2 dell'art. 5 della l.r. 21 ottobre 2013, n. 8 in considerazione dell'impatto degli insediamenti sul contesto e sulla sicurezza urbana, nonché dei problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico e il disturbo della quiete pubblica, in aggiunta a quanto disciplinato al comma precedente, non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino entro la distanza di 500 metri dai luoghi sensibili di seguito elencati:
- a) dalle aree verdi urbane esistenti e di progetto;
 - b) dai collegi universitari;
 - c) dalle strutture universitarie;
 - d) dagli uffici e servizi pubblici;
 - e) dagli immobili utilizzati con finalità culturali;
 - f) dal perimetro del Parco della Vernavola;
 - g) dal perimetro del Parco della Vernavola, dei Mulini della Vernavola E del Parco della Sora;
 - h) Aree D1 e D2 di promozione economica e sociale.
 - i) ospedali e case di cura
 - l) cimiteri e camere mortuarie
 - m) strutture e spazi destinati ad attività sportive
 - n) locali di proprietà del comune, anche in uso a terzi
 - o) centri di aggregazione per anziani
4. La distanza di cui ai commi precedenti è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile e quella che prevede un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale;
5. Il soggetto attuatore è tenuto alla presentazione di un elaborato che attesti l'inesistenza delle disposizioni illustrate ai punti precedenti.

Art. 54 quater – Fascia di rispetto per lo spandimento di fanghi in agricoltura

1. L'attività di utilizzo, a beneficio dell'agricoltura, dei fanghi di depurazione delle acque reflue di impianti civili ed industriali è vietata ad una distanza inferiore ai 500 m dai limiti dei tessuti, beni o ambiti di cui agli articoli 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 30 delle NTA del PDR, come indicate nella tavola PDR_01 del PGT, dai perimetri delle schede attuative dell'All. C del PDR, dagli ambiti destinati a servizi come indicati nella tavola PDS_01 del PGT e dagli ambiti di trasformazione del Documento di Piano. La distanza minima è pari a 200 m dai limiti dei tessuti, beni o ambiti di cui agli articoli 27, 28, 29 delle NTA del PDR. Nei casi non indicati si applicano i limiti di legge.

TITOLO VII - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 55 - Norme transitorie

1. I piani attuativi, comunque denominati dalla legislazione nazionale e regionale, conformi o in variante al PRG, approvati prima dell'adozione del PGT, sono regolati dalle previsioni urbanistiche convenzionali vigenti al tempo della loro approvazione e comunque non oltre il loro termine di validità come eventualmente ridefinito con apposita deliberazione di Giunta Comunale da adottarsi entro l'entrata in vigore del presente PGT.
2. I permessi di costruire convenzionati, anche nella forma di obbligazione unilaterale, approvati prima dell'adozione del PGT, sono regolati dalle previsioni urbanistiche convenzionali vigenti al tempo della loro approvazione e comunque non oltre il loro termine di validità come eventualmente ridefinito con apposita deliberazione di Giunta Comunale da adottarsi entro l'entrata in vigore del presente PGT.
3. I soggetti attuatori degli interventi indicati ai commi 1 e 2, per i quali il Piano delle Regole prevede prescrizioni difformi dal contenuto delle convenzioni stipulate, possono avanzare richiesta di convenzionamento in coerenza con le destinazioni del Piano delle Regole, previa verifica della dotazione delle aree e delle opere per urbanizzazione nonché del versamento degli oneri di urbanizzazione dovuti.
4. Rimangono efficaci i permessi di costruire rilasciati e le SCIA presentate prima dell'adozione, nonché le DIA presentate entro il trentesimo giorno antecedente all'adozione del nuovo Piano di Governo del Territorio.
5. I piani attuativi e i permessi di costruire convenzionati presentati prima dell'adozione di una variante al Piano di Governo del Territorio, saranno regolati dalle norme vigenti al momento della presentazione.

Art. 56 - Norme abrogate

1. Il Piano Regolatore Generale approvato, con prescrizioni, dalla Giunta Regionale con deliberazione n. VII/12961 del 9 maggio 2003 il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia Serie Inserzioni, n. 47 il 19 novembre 2003 è inefficace a partire dall'entrata in vigore del presente Piano di Governo del Territorio.
2. Il Piano per gli Insediamenti Produttivi – P.I.P.- e le sue Norme Tecniche di Attuazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 21 gennaio 2008 è inefficace a partire dall'entrata in vigore del presente Piano di Governo del Territorio.

Art. 57 - Modificazione della cartografia di base

1. Gli elaborati grafici del PGT sono realizzati sulla base cartografica redatta in conformità con le specifiche definite dall'intesa Stato-Regioni-Enti locali sul sistema cartografico di riferimento UTM (WGS84) fuso 32 (EPSG 32632), IntesaGIS.
2. Le modificazioni della struttura del territorio, in relazione all'attuazione urbanistica ed edilizia, nonché della realizzazione di progetti di opere pubbliche, verranno recepite nell'aggiornamento della base cartografica e del relativo database topografico.

3. L'aggiornata base cartografica di riferimento, nel formato di database topografico, è resa disponibile sul sito istituzionale del Comune di Pavia all'interno del Sistema Informativo Territoriale.
 4. Qualora intervengano differenze tra la base cartografica utilizzata per la redazione del PGT e l'ultimo aggiornamento disponibile nell'ambito del SIT, ai soli fini della determinazione dello stato dei luoghi e degli edifici si ritiene valido l'aggiornamento cartografico disponibile.
 5. Ai fini della normativa urbanistica rimangono valide le destinazioni urbanistiche indicate negli elaborati del PGT.
-

Art. 58 - Coordinamento con il Piano dei Servizi

1. Il Piano delle Regole deve intendersi complementare e coerente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano e con le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.
 2. Nel caso di aree e beni individuati sia nel Piano dei Servizi che nel Piano delle Regole come Ambiti del tessuto urbano consolidato, gli interventi consentiti e le modalità attuative sono quelle definite dal Piano delle Regole, le destinazioni d'uso sono quelle definite nel Piano dei Servizi, fatto salvo quanto indicato nei singoli articoli.
-

Art. 59 - Aree agricole nello stato di fatto

1. In applicazione all'art. 43 comma 2 bis della L.R. n.12/2005, gli interventi che sottraggono superfici agricole vengono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e per l'incremento della naturalità.
 2. La destinazione delle risorse generate è strettamente connessa alle finalità della norma che consistono nel sostenere la realizzazione di interventi di sviluppo territoriale e di salvaguardia e valorizzazione del sistema rurale-paesistico-ambientale, in particolare mediante la valorizzazione dei contesti agricoli, forestali, naturali e paesaggistici e con attenzione al recupero delle aree degradate.
 3. Le maggiorazioni derivanti dall'applicazione dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. n.12/2005 saranno destinate ad interventi descritti al comma 2 prioritariamente nelle aree:
 - a) a valore paesaggistico ecologiche;
 - b) nelle aree individuate nello schema direttore della Rete Ecologica Comunale in coerenza con la Rete Ecologica Regionale e la Rete Ecologica del Parco del Ticino;
 - c) nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica.
 4. La Tavola n° DDP 09 "Aree agricole nello Stato di Fatto" allegata al Documento di Piano non ha carattere prescrittivo.
 5. Le aree agricole nello stato di fatto, alle quali applicare la maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi all'art. 43 comma 2 bis della L.R. n.12/2005, sono individuate ai sensi della D.G.R. Lombardia 22 dicembre 2008, n. 8/8757.
 6. Eventuali nuove perimetrazioni delle aree disciplinate dal presente articolo, approvate da Regione Lombardia o Enti/Organismi da quest'ultima delegati, assumeranno carattere prescrittivo in sostituzione degli elaborati cartografici del PGT.
-

Art. 60 - Deroghe

1. Le deroghe alle norme del Piano delle Regole sono ammesse nei casi e con le procedure previste dalla legislazione nazionale e regionale.
-

Art. 61 - Coordinamento con strumenti di programmazione sovraordinati

1. Le previsioni inerenti gli interventi inseriti nel P.R.U.S.S.T., promossi dalla Provincia di Pavia ai sensi del D.M. 8/10/1998 e finanziati, prevalgono su ogni altra disposizione del PGT.
 2. Al fine di consentire un migliore inserimento ambientale degli interventi di cui al comma 1, la progettazione delle opere previste nei suddetti Programmi dovrà tenere conto delle indicazioni di carattere paesistico-ambientale formulate dall'Amministrazione.
-

Art. 62 - Edificio o complesso oggetto di successivo provvedimento ai sensi del D.lgs. 42/2004

1. Qualsiasi edificio o complesso oggetto di provvedimento di vincolo di tutela, ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004, emanato successivamente all'approvazione del Piano di Governo del Territorio, sarà soggetto alle disposizioni contenute nell'articolo 14 "Beni storico-artistico-monumentali vincolati".
-

Art. 63 - Rinvio ad altre fonti normative

1. Gli eventuali richiami contenuti nel Regolamento edilizio ad altre fonti normative sono rinvii formali, meramente ricognitivi della normativa vigente, comprese le relative successive modificazioni, e quindi si intendono riferiti al testo vigente nel tempo della loro applicazione.
 2. Si richiamano le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio, Piano del Colore, PRIC, REA, Zonizzazione acustica, PUGSS e tutti gli altri Piani di settore.
-

Art. 64 - Circolari applicative

1. Il dirigente del settore comunale competente, acquisiti i pareri ritenuti opportuni, può emanare circolari per fornire chiarimenti e indicazioni sull'applicazione del Piano delle Regole, anche in relazione agli eventuali problemi interpretativi conseguenti a disposizioni di legge sopravvenute.
-

Art. 65 - Interventi consentiti nelle aree di Trasformazione del Documento di Piano

1. Fino all'approvazione dei progetti relativi alle aree di trasformazione del documento di piano sugli edifici esistenti sono ammessi:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
 - b) interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione se realizzati da Amministrazioni/Enti pubblici per opere pubbliche.
2. L'attuazione di quanto stabilito al comma 1 lett. b) è subordinato alla valutazione della Amministrazione della proposta progettuale dell'opera pubblica.

3. In deroga alle previsioni di cui al comma precedente sono ammessi interventi estesi all'ambito finalizzati al consolidamento strutturale delle strutture.
 4. Sono ammessi interventi finalizzati alla bonifica ambientale, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.
 5. L'attuazione delle aree di Trasformazione del Documento di Piano deve soddisfare i criteri definiti nella parte terza "Le determinazioni di Piano" e in particolare le indicazioni contenute nelle relative schede del Documento di Piano stesso.
 6. Salva la necessità di interventi di carattere unitario e ferma comunque la possibilità di applicare le disposizioni dell'art. 97bis della L.R. 12/2005, in aggiunta a quanto previsto al comma 1 del presente articolo è ammesso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesti l'interesse generale, il rilascio del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 con modalità attuative ulteriori a quelle contenute nelle schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano.
-

Art. 66 - Zone Territoriali Omogenee

Zone territoriali omogenee classificate ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n°1444 come indicato nella Tavola PDR 06.

tabella A

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a	Obbligo di indagini idrogeologiche, geognostiche e geotecniche.
a1	Obbligo di indagini idrogeologiche, geognostiche e geotecniche, limitatamente agli interventi o utilizzi (ad es. demolizione con ricostruzione e, ampliamenti/sopraelevazioni, cambi d'uso, ecc.) che comportino differenti distribuzioni dei carichi in fondazione, in ogni caso di valutare l'idoneità strutturale, o nel caso di interventi o utilizzi previsti sotto il piano campagna.
a2	Obbligo di indagini topografiche, strutturali e idrauliche per la verifica preliminare del rispetto, per le superfici abitabili, della quota di sicurezza (63,80 m s.l.m.).
X1	Con realizzazione di opere di mitigazione del rischio e/o con accorgimenti costruttivi che impediscano danni a strutture e consentano facile e immediata evacuazione. Quota di sicurezza prescrittiva 63,80 m s.l.m.
x2	Sono ammessi aumenti di superficie e volume, comportanti anche sopraelevazioni, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di questi ultimi e a condizione che gli stessi aumenti non peggiorino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse (quota di sicurezza 63,80 m.s.l.). Il rilascio o la formazione del titolo abilitativo deve essere preceduto/accompagnato da una rinuncia al risarcimento del danno o in presenza di specifica idonea copertura assicurativa.
x3	Ammesse opere di nuova edificazione, di ampliamento/sopraelevazione e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumenti di superficie e volume, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento (quota di sicurezza 63,80 m.s.l.). Il rilascio o la formazione del titolo abilitativo deve essere preceduto/accompagnato da una rinuncia al risarcimento del danno o in presenza di specifica idonea copertura assicurativa.
x4	Il cambio di destinazione d'uso è consentito purchè senza aumenti di superficie e volume e senza incremento del carico insediativo; sono richiesti interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio. Il rilascio o la formazione del titolo abilitativo deve essere preceduto/accompagnato da una rinuncia al risarcimento del danno o in presenza di specifica idonea copertura assicurativa.
x5	Interventi consentiti purchè senza aumento di superficie e volume. Il rilascio o la formazione del titolo abilitativo deve essere preceduto/accompagnato da una rinuncia al risarcimento del danno o in presenza di specifica idonea copertura assicurativa.
x6	Devono essere previste opportune opere di inserimento e mitigazione paesaggistico-ambientale.
(*)	Deroghe particolari riguardanti esclusivamente l'edificio esistente denominato Idroscalo, costruito su pilotis, con superficie inferiore della soletta poggianti sui pilotis e piano di calpestio già superiori alla quota di sicurezza di 63,80 m s.l.m., che durante eventi di piena confrontabili con quella di riferimento non ha interferito negativamente sulla dinamica e deflusso del corso d'acqua, quindi solo planimetricamente (ma non altimetricamente) inserita in Fascia Fluviale A del PAI, con realizzazione di opere di mitigazione del rischio e/o con accorgimenti costruttivi che impediscano danni a strutture e consentano facile e immediata evacuazione. Tali condizioni sono da verificare mediante la preliminare esecuzione di indagini topografiche, strutturali e idrauliche. Il rilascio o la formazione del titolo abilitativo deve essere preceduto/accompagnato da una rinuncia al risarcimento del danno o in presenza di specifica idonea copertura assicurativa.
(**)	Le destinazioni d'uso consentite sono quelle degli ambiti e dei tessuti di riferimento.
(1)	Si intendono per edifici agricoli quelle costruzioni esclusivamente adibite ad attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.
(2)	Aree edificate a rischio idraulico interne al perimetro del centro edificato.

Allegato A

Il presente allegato fornisce un supporto al fine di una corretta collocazione di alcune tipologie di attività economiche all'interno della classificazione in destinazioni d'uso degli spazi così come declinate all'art.3.

ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA

Le attività ricettive si classificano in attività ricettiva alberghiera, attività ricettiva non alberghiera ed attività ricettiva all'aria aperta.

In riferimento alle caratteristiche strutturali ed igienico-sanitarie delle strutture occorre fare riferimento alla L.R. 1 ottobre 2015, n.27 e ai Regolamenti Regionali vigenti.

L'attività ricettiva alberghiera (art.3 – b1)

- Alberghi o hotel sono strutture con capacità ricettiva totale o prevalente in camere, con eventuale capacità ricettiva residuale in unità abitative.
- Residenze turistico alberghiere sono strutture con capacità ricettiva totale o prevalente in unità abitative e con eventuale capacità ricettiva residuale in camere.
- Alberghi diffusi sono strutture ricettive caratterizzate da servizi di ricevimento e accoglienza centralizzati e dalla dislocazione degli altri servizi ed eventualmente delle sale comuni, ristorante, spazio vendita in particolare di prodotti tipici locali e delle camere o alloggi, in uno o più edifici separati, anche con destinazione residenziale, purché situati nel medesimo ambito definito ed omogeneo. Per le aree montane nella individuazione dell'ambito definito e omogeneo si tiene conto delle peculiarità del territorio e in particolare della necessità di valorizzazione degli antichi nuclei. Le strutture centrali e gli edifici adibiti a camere o alloggi possono essere di proprietà di soggetti distinti a condizione che venga garantita la gestione unitaria di albergo.
- Condhotel sono esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da uno o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari a destinazione alberghiera e, per la parte residenziale, non potrà in alcun modo beneficiare degli aumenti delle cubature riservate dagli strumenti urbanistici alle superfici destinate a funzioni turistico- ricettive.

L'attività ricettiva non alberghiera (art.3 – b2):

- Case per ferie sono strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da enti pubblici o religiosi, enti privati, associazioni e fondazioni operanti, senza fine di lucro, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali o sportive, nonché da enti o imprese. Mantengono la destinazione urbanistica residenziale.

- Ostelli per la gioventù sono strutture ricettive attrezzate per il soggiorno, prevalentemente di giovani, gestite da soggetti pubblici o privati per il conseguimento di finalità turistiche, sociali, culturali ed educative.
- Case e appartamenti per vacanze sono strutture ricettive gestite in modo unitario e organizzate per fornire alloggio e eventualmente servizi complementari, in unità abitative, o parti di esse, con destinazione residenziale, composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari.

Le case e gli appartamenti per vacanze possono essere gestiti:

- a) in forma imprenditoriale;
- b) in forma non imprenditoriale, da coloro che hanno la disponibilità fino a un massimo di tre unità abitative e svolgono l'attività in modo occasionale.

Le case e appartamenti per vacanze mantengono la destinazione urbanistica residenziale e devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione.

- Foresterie lombarde sono strutture ricettive gestite in forma imprenditoriale, in non più di sei camere, con un massimo di quattordici posti letto da chi, anche in un immobile diverso da quello di residenza, fornisce alloggio ed eventuali servizi complementari, compresa la somministrazione di alimenti e bevande esclusivamente per le persone alloggiate.

I locali destinati all'esercizio di foresteria lombarda devono possedere le caratteristiche strutturali e igienico- sanitarie previste per i locali di civile abitazione. Mantengono la destinazione urbanistica residenziale.

- Locande sono strutture ricettive complementari all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, gestite dallo stesso titolare in forma imprenditoriale in non più di sei camere, con un massimo di quattordici posti letto.

L'attività di locanda è svolta in modo unitario nello stesso edificio in cui si svolge l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, comprese le pertinenze, dallo stesso titolare previa presentazione di SCIA; qualora l'attività di somministrazione di alimenti e bevande sia soggetta ad autorizzazione, il comune rilascia un'unica autorizzazione per entrambe le attività. I locali destinati all'esercizio di locanda possiedono le caratteristiche strutturali e igienico-sanitarie previste per i locali di civile abitazione. I locali di nuova costruzione destinati a locanda devono possedere le caratteristiche strutturali e igienico-sanitarie previste per le strutture ricettive alberghiere.

Mantengono la destinazione urbanistica residenziale.

- Bed & breakfast attività svolta a conduzione familiare in forma non imprenditoriale da chi, in maniera non continuativa, fornisce alloggio e prima colazione in non più di quattro camere con un massimo di dodici posti letto, avvalendosi della normale organizzazione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici della famiglia.

E' esercitata al numero civico di residenza anagrafica del titolare, ivi comprese le pertinenze e deve osservare un periodo di interruzione dell'attività non inferiore a

novanta giorni anche non continuativi. I locali mantengono la destinazione urbanistica residenziale.

- L'attività ricettiva all'aria aperta (art.3 – b3) sono gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate e attrezzate, forniscono alloggio in propri allestimenti o offrono ospitalità in piazzole attrezzate alla sosta e al rimessaggio di tende o altri mezzi di pernottamento mobili di proprietà di turisti. Le aziende ricettive all'aria aperta, in relazione alle caratteristiche strutturali e ai servizi che offrono, si distinguono in villaggi turistici, campeggi e aree di sosta:

- a) Sono villaggi turistici le strutture ricettive che offrono ospitalità prevalentemente in allestimenti messi a disposizione dal gestore e costituiti da unità abitative fisse o mobili, inserite in piazzole.
- b) Sono campeggi le strutture ricettive che, prevalentemente, offrono ospitalità in piazzole attrezzate alla sosta e al rimessaggio di tende o di altri mezzi di pernottamento mobili di proprietà di turisti.

L'appartenenza alla tipologia villaggio turistico o campeggio è determinata dalla prevalenza nel computo delle capacità ricettive tra unità abitative per turisti sprovvisti di mezzi autonomi e piazzole disponibili per turisti provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.

- c) Sono aree di sosta gli esercizi riservati esclusivamente alla sosta e al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzati dal proprietario o gestore dell'area, con piazzole dotate dei servizi di alimentazione elettrica e di scarico delle acque reflue.

ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO (art.3 – c3)

Possono rientrare in questa categoria:

- *attività di servizio alla persona*, quali acconciatori, estetisti, massaggiatori e attività del benessere, tatuatori e piercing, odontotecnici ecc.;
- *attività nel settore dell'alimentazione*, con vendita dei prodotti alimentari di propria produzione per il consumo immediato, ma senza servizio e assistenza di somministrazione, quali gelaterie d'asporto, focaccerie, piadinerie, rosticcerie, kebab, gastronomie, yogurterie ecc... ;
- *attività nel settore non alimentare*, quali fotografi, orafi, vetrai, sartorie, lavanderie, restauratori, calzolai ecc...
- attività legate all'arte

COMMERCIO AL DETTAGLIO

Attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale. Tali attività vengono classificate in base alla superficie di vendita (*vicinato, media e grande struttura* art 3 – d1.1 – d1.2 – d1.3 – d1.4).

Struttura di vendita organizzata in forma unitaria: una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili e quindi compresi:

- a) il centro commerciale avente le dimensioni di una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni.

A questa definizione sono riconducibili e quindi compresi, anche:

- a1) il centro commerciale aggregato, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
 - a2) il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere anche una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;
 - a3) il Factory Outlet Centre (FOC), avente le dimensioni di una media o di una grande struttura e costituito anche da soli esercizi di vicinato, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.
- b) il parco commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

Fatte salve le suddette definizioni, non è considerato struttura di vendita organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come «centri commerciali naturali» compresi i mercati su aree pubbliche.

COMMERCIO ALL'INGROSSO (art.3 – d2)

Attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, a utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

FORME SPECIALI DI COMMERCIO

L'attività di commercio (all'ingrosso o al dettaglio) può essere svolta senza magazzino di merce e senza affluenza di persone, ad esempio per corrispondenza, tramite strumenti telematici ecc.

Lo svolgimento della suddetta attività ai fini urbanistici è assimilabile all'attività terziaria, qualora venga individuata una sede operativa attrezzata. Se sul territorio comunale viene individuato un magazzino di merce, allo stesso deve essere impressa una destinazione commerciale.

PUBBLICI ESERCIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE (art.3 – d3)

Per somministrazione al pubblico di alimenti e bevande si intende la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati.

L'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande assume varie denominazioni, a titolo esemplificativo: ristoranti, trattorie, tavole calde, self-service, fast food, pizzerie, bar, birrerie ecc.

ATTIVITA' DIREZIONALE O TERZIARIA

Nella definizione di attività *terziaria ad uffici* (art.3 – e1) rientrano a titolo esemplificativo:

- sedi di attività amministrative, studi professionali, studi e ambulatori medici, laboratori sanitari;
- attività e servizi per l'area commerciale, marketing e comunicazione;
- attività dedicate per le telecomunicazioni;
- associazioni culturali, ricreative, politiche e sindacali;
- attività e centri destinati all'istruzione e alla formazione privata;
- sportelli bancari, agenzie bancarie e di consulenza finanziaria;
- agenzie viaggi, immobiliari, assicurative, pubblicitarie, agenzie d'affari solo qualora venga individuata una sede operativa attrezzata, ovvero un deposito;
- attività di esposizione senza vendita per conto terzi.
- palestre

Nella definizione di attività destinata all'intrattenimento e lo svago (art.3 – e2) rientrano a titolo esemplificativo:

- sale da ballo, discoteche, locali notturni, sale da gioco;
- cinema, teatri, auditorium, sale polivalenti;
- centri per il tempo libero e lo sport ad esclusione delle palestre.

Allegato B

Specie forestali autoctone (alberi e arbusti), indigene o naturalizzate ammesse dal Piano di Governo del Territorio per interventi di forestazione ricadenti nelle aree normate dal Titolo IV e dall'art 35 delle presenti norme

Nome latino	Nome corrente
<i>Acer campestre</i> L.	Acero campestre
<i>Acer platanoides</i> L.	Acero riccio
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Acero di monte
<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertner	Ontano nero
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Crespino
<i>Carpinus betulus</i> L.	Carpino bianco
<i>Castanea sativa</i> Miller	Castagno
<i>Celtis australis</i> L.	Bagolaro
<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	Ginestra dei carbonai
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	Biancospino
<i>Cornus mas</i> L.	Corniolo maschio
<i>Cornus sanguinea</i> L.	Sanguinello
<i>Corylus avellana</i> L.	Nocciolo
<i>Euonymus europaeus</i> L.	Fusaggine
<i>Frangula alnus</i> Miller	Frangola
<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Frassino maggiore
<i>Fraxinus ornus</i> L.	Orniello
<i>Laurus nobilis</i> L.	Alloro
<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Ligustro comune
<i>Juglans regia</i> L.	Noce europeo
<i>Malus sylvestris</i> Miller	Melo selvatico
<i>Morus alba</i> L.	Gelso bianco
<i>Pyrus pyraeaster</i> L.	Pero selvatico
<i>Platanus hybrida</i> Brot.	Platano comune
<i>Populus alba</i> L.	Pioppo bianco
<i>Populus canescens</i> (Aiton) Sm.	Pioppo grigio
<i>Populus nigra</i> L.	Pioppo nero
<i>Populus tremula</i> L.	Pioppo tremolo
<i>Prunus avium</i> L.	Ciliegio selvatico
<i>Prunus padus</i> L.	Pado
<i>Prunus spinosa</i> L.	Prugnolo

<i>Quercus cerris</i> L.	Cerro
<i>Quercus robur</i> L.	Farnia
<i>Quercus petraea</i> (Mattuschka) Liebl.	Rovere
<i>Quercus pubescens</i> Willd.	Roverella
<i>Rosa canina</i> L.	Rosa selvatica
<i>Rosa gallica</i> L.	Rosa serpeggiante
<i>Salix alba</i> L.	Salice bianco
<i>Salix cinerea</i> L.	Salice cinereo
<i>Salix eleagnos</i> Scop.	Salice ripaiolo
<i>Salix Purpurea</i> L.	Salice rosso
<i>Salix caprea</i> L.	Salicone
<i>Sambucus nigra</i> L.	Sambuco nero
<i>Rhamnus catharticus</i> L.	Spino cervino
<i>Tilia cordata</i> Miller	Tiglio selvatico
<i>Juniperus communis</i> L.	Ginepro comune
<i>Ulmus minor</i> Miller	Olmo campestre
<i>Viburnum opulus</i> L.	Pallon di maggio
<i>Viburnum lantana</i> L.	Viburno lantana

Nelle restanti aree del territorio comunale (giardini pubblici e privati, aree verdi condominiali, filari lungo le strade...), in aggiunta alle precedenti, sono ammesse specie ed essenze, anche non autoctone, che non presentino una tendenza all'invasività.

In ambito prettamente urbano possono essere utilizzate anche alberature e specie vegetali non incluse nell'elenco precedente che, per resistenza all'inquinamento o altre condizioni atmosferiche, per velocità di accrescimento o per la facilità di attecchimento, per valori estetici e ornamentali, siano utili alla progettazione del paesaggio urbano.

Nella realizzazione di nuove aree verdi, nella manutenzione di quelle esistenti, sia pubbliche che private, nonché nella realizzazione di alberature, filari, siepi, aree finalizzate alla realizzazione/potenziamento della RER Rete Ecologica Regionale, si deve evitare l'uso di specie vegetali alloctone, come elencato nella "Lista nera" di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale del 24/7/2008 n. 8/7736 (Boll. Ufficiale Regione Lombardia, serie ordinaria, n. 33 del 11/8/2008), ai sensi della L.R. n. 10/2008. in particolare delle seguenti specie arboree/arbustive:

Acer negundo L. (Acero americano)
Ailanthus altissima (Mill) Swingle (Ailanto)
Amorpha fruticosa L. (Indaco bastardo)
Prunus serotina Ehrh.(Ciliegio tardivo)
Quercus rubra L. (Quercia rossa)
Fallopia Adanson sect. Reynoutria Houtt. (tutte le specie) (poligono giapponese)
Robinia pseudacacia L. (Robinia, gaggia)

Buddleja davidii Franch. (Buddleja di David)
Lonicera japonica Thunb. (Lonicera giapponese)
Sicyos angulatus L. (Sicios angoloso)

Nelle zone umide in generale, si vieta l'uso delle seguenti specie erbacee, della sopra citata lista nera:

Nelumbo nucifera Gaertn. (Fior di loto)
Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter & Burdet s.l. (Ludwigia a grandi fiori)

Inoltre, si consiglia di mantenere contenute, con sfalci periodici in momenti di attività vegetativa, meglio prima della fioritura, le specie erbacee elencate nella medesima lista, quali:

Ambrosia artemisiifolia L. (Ambrosia)
Artemisia verlotiorum Lamotte (Artemisia dei fratelli Verlot)
Helianthus tuberosus L. (Girasole del Canada, Topinambur)
Humulus japonicus Siebold & Zucc. (Luppolo giapponese)
Solidago canadensis L. (Verga d'oro del Canada)
Solidago gigantea Aiton (Verga d'oro maggiore).