



COMUNE DI PAVIA

Assessorato al Territorio, Urbanistica ed Edilizia Privata



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Adozione con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 20/12/2012

Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 15/07/2013

Norme Tecniche di Attuazione

Sindaco	Alessandro Cattaneo
Assessore per l'adozione	Fabrizio Fracassi
Assessore per l'approvazione	Marco Bellaviti
Segretario Generale	Dott. Pietro Paolo Mileti
Dirigente Responsabile	
Unico del Procedimento	Ing. Francesco Grecchi

GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento: Ing. Valentina Dalmanzio

Ing. Alessandra Ambroggi, Geom. Luca Brambilla, Dott.ssa Elisa Brendolise, Arch. Armanda Bruschi, Arch. Paolo Carena, P.I. Massimo Codecasa, Arch. Clelia Cozzolino, Ing. Luca Galandra, Ing. Alberto Lanati, Arch. Matteo Ricotti, Arch. Sara Rognoni

Con il contributo tecnico di: Geom. Angela Consuelo Borlini, Geom. Massimo Peveri, Geom. Valter Ottini, Geom. Paola Savio
Con la collaborazione di: Rag. Angela Bertoni, Sig.ra Marina Bolognesi, Sig.ra Luigia Ferdinandi

Con il supporto giuridico di Avv. Prof. Giuseppe Franco Ferrari, Avv. Francesco Ferraro, Avv. Francesco Giambelluca.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
Art. 1 - Elaborati del Piano delle Regole.....	5
Art. 2 - Definizioni.....	6
Art. 3 - Destinazioni.....	11
TITOLO II - MODALITÀ ATTUATIVE.....	14
Art. 4 - Modalità di attuazione degli interventi.....	14
Art. 5 - Mutamenti di destinazione d'uso.....	14
Art. 6 - Destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PGT.....	15
Art. 7 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	15
Art. 8 - Verifica di sostenibilità per gli insediamenti commerciali di alto impatto.....	16
Art. 9 - Aree soggette a pianificazione attuativa.....	16
Art. 10 - Aree soggette a permesso di costruire convenzionato.....	17
Art. 11 - Ambiti soggetti a Piani di Recupero.....	17
Art. 12 - Carta della Sensibilità.....	17
Art. 12bis - Disposizioni generali relative all'esame paesistico dei progetti.....	18
Art. 13 - Indagine ambientale preliminare e bonifica di siti contaminati.....	18
TITOLO III - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	19
PARTE I - BENI STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI.....	19
Art. 14 - Beni storico-artistico-monumentali vincolati.....	19
Art. 15 - Beni di valore storico-artistico-documentale.....	20
PARTE II - TESTIMONIANZE DI ANTICA FORMAZIONE.....	22
Art. 16 - Tessuto di impianto storico del Centro storico e nuclei storici.....	22
Art. 17 - Omissis.....	25
Art. 18 - Cascine prevalentemente destinate all'attività agricola.....	25
Art. 19 - Cascine dismesse dall'uso agricolo già rifunzionalizzate.....	26
Art. 20 - Cascine da rifunzionalizzare.....	27
Art. 20 bis - Ulteriori disposizioni di cui al presente Titolo III – parte I e II.....	29
PARTE III - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI.....	30
Art. 21 - Tessuto ad alta densità.....	30
Art. 22 - Tessuto a media densità.....	31
Art. 23 - Tessuto a bassa densità.....	32
Art. 24 - Tessuto di rinnovamento urbano.....	33
Art. 25 - Nuclei urbanizzati ed edifici isolati.....	34
Art. 26 - Tessuto delle attività miste.....	35
Art. 27 - Tessuto delle attività attuate mediante P.I.P.....	37
Art. 28 - Tessuto delle attività produttive.....	38
Art. 29 - Ambiti per attività commerciali.....	39
Art. 30 - Ambiti per attività ricreative.....	40
Art. 31 - Aree libere di completamento.....	41
TITOLO IV - AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE.....	43
Art. 32 - Aree agricole strategiche.....	43
Art. 33 - Parco della Vernavola e Parco della Sora.....	43
Art. 34 - Aree di valore paesaggistico ambientale prevalentemente usate a fini agricoli.....	45
TITOLO V - VINCOLI E PRESCRIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEFINITI DAL CONTESTO IDROGEOLOGICO.....	48
Art. 35 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica e aree soggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione.....	48
Art. 36 - Sponde del Ticino.....	51
Art. 37 - Edificio Idroscalo.....	52

TITOLO VI - VINCOLI E PARTICOLARI PRESCRIZIONI.....	53
Art. 38 - Vincoli	53
Art. 39 - Fascia di rispetto stradale	53
Art. 40 - Fascia di tutela della linea ferroviaria.....	53
Art. 41 - Fascia di rispetto cimiteriale.....	54
Art. 42 - Fascia di rispetto Casa circondariale.....	54
Art. 43 - Area di prima approssimazione e di rispetto linee elettriche.....	55
Art. 44 - Barco Visconteo.....	55
Art. 44bis - Geosito di rilevanza regionale	56
Art. 45 - Fascia di tutela e valorizzazione paesaggistica del Naviglio Pavese.....	56
Art. 46 - Reticolo idrico	59
Art. 47 - Pozzi e modalità di terebrazione	60
Art. 48 - Vincoli indiretti	61
Art. 48bis - Area a rischio archeologico	61
Art. 49 - Normativa geologica, idrogeologica e sismica	61
Art. 50 - Aree esterne al perimetro di iniziativa comunale orientata	61
Art. 51 - Siti soggetti a specifiche prescrizioni	61
Art. 52 - Aree a rischio di incidente rilevante	62
Art. 53 - Aree D1 e D2 di promozione economica e sociale	62
Art. 54 - Aree R degradate e da recuperare	62
Art. 54bis - Alberi monumentali	63
TITOLO VII - NORME FINALI E TRANSITORIE	64
Art. 55 - Norme transitorie	64
Art. 56 - Norme abrogate	64
Art. 57 - Modificazione della cartografia di base.....	64
Art. 58 - Coordinamento con il Piano dei Servizi	65
Art. 59 - Aree agricole nello stato di fatto.....	65
Art. 60 - Deroghe.....	66
Art. 61 - Coordinamento con strumenti di programmazione sovraordinati	66
Art. 62 - Edificio o complesso oggetto di successivo provvedimento di vincolo di tutela	66
Art. 63 - Rinvio ad altre fonti normative	66
Art. 64 - Circolari applicative	66
Art. 65 - Interventi consentiti nelle aree di Trasformazione del Documento di Piano.....	66
Art. 66 - Zone Territoriali Omogenee.....	67
Tabella A	69
Allegato A	71
Allegato B.....	74
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

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

Gli elaborati :

Relazione

Tavola PDR 03 - Densità fondiaria- 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 06 - Zone omogenee ai sensi del DM 1444/68 e s.m.i- scala 1:10.000

Tavola PDR 07 - Cascine- scala 1:10.000

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

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 legittimamente insediata, quale risulta da provvedimenti amministrativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.
E' 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 e la destinazione d'uso non risulti dalla classificazione catastale.
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 ed 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) i vani scala di uso comune e gli spazi comuni strettamente connessi con i vani scala;
- e) le superfici relative a balconi, terrazzi e logge;
- f) le superfici relative ad impianti tecnologici (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 in sottosuolo di altezza netta interna inferiore a m 3,00 e in soprassuolo di altezza netta interna inferiore a m 2,60;
- h) le cantine in sottosuolo di altezza netta interna inferiore a m 3,00 e in soprassuolo, limitatamente al piano terra, di altezza netta interna inferiore a m 2,60;
- i) le superfici di sottotetto aventi altezza netta al colmo interna non superiore a m 2,30, con coperture aventi inclinazione massima del 40%;
- j) le superfici a soppalco così come definite al successivo comma 24;
- k) le superfici a soppalco, 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, anche nel caso si riscontrassero i requisiti di agibilità e comunque con i limiti di superficie di cui al successivo comma 24;
- 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 (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, a titolo esemplificativo) 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 avente destinazione d'uso ad autorimessa, cantina o deposito di attrezzi di cicli e motocicli;

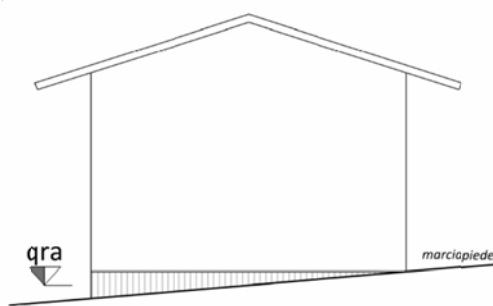
5. Indice di utilizzazione territoriale (I.T.): rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.

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.

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. E' determinata:
 - a) dalla quota media dei marciapiedi riferita allo sviluppo dei fronti o dei confini di proprietà su spazi pubblici;



QUOTA DI RIFERIMENTO ALTIMETRICO -qra-

- b) in assenza di marciapiede, dalla quota media delle sedi stradali pubbliche esistenti, riferita allo sviluppo dei fronti o dei confini di proprietà su spazi pubblici, incrementata di cm 15;
 - c) in tutti gli altri casi è assegnata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
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 dell'ultimo solaio agibile (alla media delle quote dell'intradosso per solai in falda).

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 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 di pavimento finito e la quota di intradosso sovrastante;
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;
15. Volume (V): il prodotto della S.L.P. moltiplicato per l'altezza reale di interpiano di cui al precedente comma. Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui 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. Filo edilizio o allineamento: limite costituito da edifici esistenti su cui devono attestarsi le sagome nella loro massima sporgenza degli edifici.
18. 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;
19. Distanza da confini privati (D.C.): distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, nonché degli sporti, degli aggetti (anche se aperti) e dei balconi, 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.
20. 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) e degli aggetti chiusi, non meramente ornamentali. 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.

21. Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti (D.P.F.): distanza, espressa in metri, tra le pareti finestrate degli edifici come definito al precedente comma 20), ovvero tra pareti di cui anche una sola sia finestrata.
22. 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 presente Piano di Governo del Territorio, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.
23. Basso manufatto: costruzione avente altezza non superiore a m 2,40 misurata dalla quota del pavimento finito al punto più alto dell'intradosso della copertura. E' consentita la costruzione a confine. La costruzione deve rispettare la superficie coperta consentita negli ambiti o tessuti di appartenenza.
24. Soppalco: superficie di calpestio sovrapposta alla S.L.P. di una unità immobiliare e priva dei requisiti di agibilità, avente almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale interessato. La superficie del soppalco non deve essere comunque superiore a mq 200,00 negli edifici a destinazione produttiva ed a mq. 100, per ogni unità immobiliare, negli edifici con le altre destinazioni.
25. Portico: superficie coperta, al piano terra, con funzione prevalentemente distributiva, adiacente a spazi abitabili cui è direttamente collegata, aperta almeno sul lato lungo.
26. 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.
27. Loggia: superficie coperta, adiacente a spazi abitabili cui è direttamente collegata, aperta su un lato.
28. Balcone e/o terrazzo: superficie coperta o meno, rialzata dal terreno e delimitata da parapetto, aperta almeno su due lati adiacenti.
29. Fienile: 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.
30. Lotto libero: area mai utilizzata per interventi edificatori avente la superficie minima di mq 400.
31. Rapporto di permeabilità: è il rapporto percentuale tra la superficie non occupata da qualsiasi tipo di pavimentazione impermeabile o non drenante e da costruzioni sopra suolo e sottosuolo e la superficie fondiaria.

32. 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.
 33. Centro Abitato: come definito dall'art. 3 comma 8 del Codice della strada
 34. 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.
 35. Superficie di Somministrazione di alimenti e bevande: area destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico sia all'interno del locale (compreso banchi, scaffalature, casse, vetrine per esposizione prodotti, a titolo esemplificativo) sia all'esterno del locale, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o comunque a disposizione dell'operatore, se privata.
 36. Superficie di Vendita di un esercizio commerciale: area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, esposizioni, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, arre di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. Nel caso vengano introdotte o vendute merci diverse da quelle indicate quali ingombranti occorre fare riferimento all'intera ed effettiva superficie di vendita.
 37. Numero di abitanti teorici: rapporto tra il volume (v.) in mc a destinazione residenziale e il parametro 150 mc/abitante.
-

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 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. Produttiva cioè spazi destinati allo svolgimento di attività industriali ed artigianali. 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.
 - C4)logistica
- Relativamente alle attività classificate come C1 e C2 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. 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
 - D3) pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.
- E. Terziario cioè spazi destinati allo svolgimento di attività di intermediazione di servizio. L'attività terziaria è classificata:
- E1) attività terziaria ad uffici
 - E2) attività destinate all'intrattenimento e lo svago.
- F. Agricola cioè spazi destinati allo 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 pubblico o generale

2. Tutte le destinazioni compatibili definite al presente articolo sono ammissibili solo entro i limiti stabiliti per la destinazione stessa o nelle 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 giuridica normativa e può essere aggiornato, senza seguire le procedure di approvazione previste dalla legge per i regolamenti.
 4. Per le destinazioni C, D, E, G è ammessa la residenza del custode o del titolare dell'attività, entro la S.L.P. massima consentita ed 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 o ristrutturazione integrale 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 o ristrutturazione integrale ed edilizi 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 un albero ogni 200 mq di superficie fondiaria oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 200 mq di superficie fondiaria. 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.
 5. Tutti i progetti urbanistici ed edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione integrale 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. 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.
2. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, 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.

3. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati senza opere edilizie, 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.
4. 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.
5. Qualora il cambio di destinazione d'uso interessi aree ad uso attuale/pregresso a carattere produttivo/commerciale/industriale 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
6. Per cambiamento 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.

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 risultassero 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.

4. Non sono qualificabili come sottotetti gli spazi costituiti da mere intercapedini, intendendosi queste ultime come gli spazi sotto la copertura di altezza massima inferiore a m 1,50 (distanza massima misurabile in senso verticale tra l'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile e il punto più alto dell'intradosso della copertura).
 5. Non sono considerate modifiche del tetto gli interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici limitati alla realizzazione di pacchetti termo isolanti del manto di copertura
-

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 nuovi insediamenti commerciali, come definiti al comma 1, ancorché realizzati mediante cambio d'uso, deve essere verificata in relazione ai seguenti aspetti:
 - a) le condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità;
 - b) la valorizzazione e la salvaguardia delle aree aventi valore storico e tradizionale;
 3. Eventuali prescrizioni derivanti dalle verifiche di cui al comma 2, saranno valutate in sede di Conferenza di Servizi.
 4. 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.
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.
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.
 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.
 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, 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.
 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.
-

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 su aree produttive di nuova costruzione o ristrutturazione integrale 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 iscritti in apposito Registro e aggiornati 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) ristrutturazione edilizia solo per le parti compromesse da interventi recenti e superfetazioni
- e) nuova costruzione solo nei casi specificati ai commi successivi

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. 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, 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, fatto salvo quanto indicato alla lettera d) del presente articolo, e gli interventi sono finalizzati al mantenimento dell'immagine storicamente consolidata, senza alterazioni dell'impianto arboreo, se di pregio o di valore storico documentale.
- d) L'intervento di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia comprende altresì la rimozione delle superfetazioni, di eventuali elementi incongrui rispetto alla caratterizzazione storico architettonica del bene. Qualora le relative S.L.P. e funzioni, legittimamente insediate, venissero ricollocate, nelle aree libere di pertinenza e all'interno dei cortili, in un disegno coerente con i caratteri storico architettonici, si procederà alla proposta di Piano di Recupero per l'ambito interessato avente come base un rilievo architettonico dell'ambito indicante le stratificazioni delle diverse epoche ed una relazione storico documentale.
- 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 gli interventi di risanamento conservativo e 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) È consentita la realizzazione in sottosuolo di parcheggi e locali tecnici purché ripristinino l'impianto arboreo e siano congruenti con l'immagine storicamente consolidata. Sono ammessi parcheggi a raso nel rispetto del mantenimento dell'impianto arboreo e del verde di pregio o di valore storico monumentale, con una pavimentazione filtrante.
- h) è consentita in sottosuolo la realizzazione di spazi e attrezzature finalizzate ad una migliore funzionalità del servizio o per una rifunzionalizzazione dello stesso.

4. Modalità attuative

- a) Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia per le sole parti interne 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.
- c) E' possibile avanzare proposte per la realizzazione di interventi che valorizzino il bene, anche con modificazioni della sagoma dell'edificio e delle destinazioni d'uso. La proposta progettuale autorizzata dagli organi periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, indicati alla lettera a) del presente comma, e corredata dalle valutazioni dei Servizi dell'Ente coinvolti nel procedimento sarà sottoposta a valutazione dell'Amministrazione. La positiva o favorevole valutazione del progetto da parte dell'Amministrazione non costituisce titolo abilitativo. Qualora l'Amministrazione in sede di approvazione, subordini la realizzazione dell'intervento alla cessione di parti del bene ovvero all'asservimento all'uso pubblico, l'attuazione avviene mediante piano di recupero, con le modalità previste dalla legislazione vigente.
- d) Nel caso di immobili disciplinati al presente articolo e ubicati all'interno dei comparti definiti nell'allegato C alle presenti norme, fino all'attuazione delle previsioni disciplinate dalla scheda di piano di recupero o di piano attuativo sono ammessi solo interventi di cui al comma 2 lett. a) , b) e c) del presente articolo senza cambio di destinazione d'uso.

5. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: 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 con intervento edilizio diretto

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

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. Interventi consentiti mediante Piano di Recupero:

- a) ristrutturazione edilizia
- b) nuova costruzione
- c) ristrutturazione urbanistica

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

4. 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, 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, fatto salvo quanto indicato alla lettera d) del presente articolo, e gli interventi sono finalizzati al mantenimento dell'immagine storicamente consolidata, senza alterazioni dell'impianto arboreo, se di pregio o di valore storico documentale.
- d) L'intervento di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia comprende altresì la rimozione delle superfetazioni, di eventuali elementi incongrui rispetto alla caratterizzazione storico architettonica del bene. Qualora le relative S.L.P. e funzioni, legittimamente insediate, venissero ricollocate, nelle aree libere di pertinenza e all'interno dei cortili, in un disegno coerente con i caratteri storico architettonici, si procederà alla proposta di Piano di Recupero per l'ambito interessato avente come base un rilievo architettonico dell'ambito indicante le stratificazioni delle diverse epoche ed una relazione storico documentale.
- 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 gli interventi di risanamento conservativo e 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) È consentita la realizzazione in sottosuolo di parcheggi e locali tecnici purché ripristinino l'impianto arboreo e siano congruenti con l'immagine storicamente consolidata. Sono ammessi parcheggi a raso nel rispetto del mantenimento dell'impianto arboreo e del verde di pregio o di valore storico monumentale, con una pavimentazione filtrante.
- h) Nel caso di destinazioni definite dal Piano dei Servizi è consentita in sottosuolo la

realizzazione di spazi e attrezzature finalizzate ad una migliore funzionalità del servizio o per una rifunzionalizzazione dello stesso.

5. Modalità attuative

- a) Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia per le sole parti interne si attuano mediante titolo abilitativo diretto.
- b) E' possibile avanzare proposte per la realizzazione di interventi che valorizzino il bene, anche con modificazioni della sagoma dell'edificio e delle destinazioni d'uso. La proposta progettuale, corredata dalle valutazioni dei Servizi dell'Ente coinvolti nel procedimento, sarà sottoposta a valutazione dall'Amministrazione. La positiva o favorevole valutazione del progetto da parte dell'Amministrazione non costituisce titolo abilitativo. Qualora l'Amministrazione in sede di approvazione subordini la realizzazione dell'intervento alla cessione di parti del bene ovvero all'asservimento all'uso pubblico, l'attuazione degli interventi di cui al punto precedente avviene mediante piano di recupero, con le modalità previste dalla legislazione vigente.

6. Destinazioni d'uso

Escluse: 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 del Centro storico e nuclei storici

1. Definizione

Edifici o complessi inseriti generalmente all'interno del centro storico e di altri impianti urbani, 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 prima metà del XX° secolo di particolare rilevanza architettonica.

Sono nuclei storici esterni al perimetro del centro storico, Borgo Ticino, Fossarmato, Mirabello, San Lanfranco, San Pietro nonché ogni altro nucleo identificato nella tavola PDR 01.

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 con intervento edilizio diretto

- e) manutenzione ordinaria
- f) manutenzione straordinaria
- g) restauro e risanamento conservativo
- h) ristrutturazione edilizia per le sole parti interne

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

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. Interventi consentiti mediante Piano di Recupero:

- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione
- f) ristrutturazione urbanistica

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

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.

4. Parametri

- a) Distanze minime: nel caso di interventi fino alla 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. Nel caso di nuovi volumi tecnici e nel caso di opere da eseguirsi mediante Piano di Recupero, le distanze tra nuove costruzioni non potranno comunque essere inferiori a 3 metri.
- b) Rapporto di copertura: 70% massimo o non superiore all'esistente;
- c) Rapporto di permeabilità: 25% minimo, con deroga per la realizzazione di box sotterranei e per quegli edifici le cui caratteristiche storiche ed architettoniche esigano il mantenimento od il ripristino delle originarie pavimentazioni non permeabili.
- d) Densità edilizia: 4 mc/mq
- e) Altezza degli edifici: come l'esistente nel caso di demolizione e ricostruzione; nel caso di nuova costruzione non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o prospicienti;
- f) Nell'ambito dei Piani di Recupero:
 - nel caso di demolizione di eventuali strutture legittimamente realizzate e utilizzate nell'ambito delle attività produttive, terziarie e commerciali precedentemente insediate, ricostruzione e nuova costruzione, la S.L.P. massima ammissibile è pari alla S.L.P. virtuale come definita all'art. 2 delle presenti norme e comunque fino al raggiungimento di un indice fondiario massimo definito nell'ambito del Piano di Recupero;
 - nel caso di demolizione di eventuali strutture legittimamente realizzate e utilizzate nell'ambito delle attività residenziali precedentemente insediate, ricostruzione e nuova costruzione, la S.L.P. massima ammissibile è pari alla S.L.P. virtuale come definita all'art. 2 delle presenti norme;
 - è consentito il recupero di eventuali strutture legittimamente realizzate e utilizzate nell'ambito delle attività precedentemente insediate per una S.L.P. pari alla S.L.P. virtuale come definita all'art. 2 delle presenti norme.

5. 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.
- b) Il rispetto delle caratteristiche compositive originarie deve essere adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale.
- c) Mediante intervento edilizio diretto sono ammesse opere di ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammessi interventi funzionali al miglioramento delle prestazioni energetiche e al consolidamento antisismico. È consentito verso spazio privato modificare le finestre in porte finestre nonché eliminare o creare nuove aperture al fine di migliorare le partiture e le scansioni delle facciate.
- d) L'intervento di restauro e risanamento conservativo comprende altresì la rimozione delle superfetazioni, di eventuali elementi incongrui rispetto alla caratterizzazione storico architettonica del bene. Qualora le relative S.L.P. e funzioni, legittimamente insediate, venissero ricollocate, nelle aree libere di pertinenza e all'interno dei cortili, in un disegno coerente con i caratteri storico architettonici, si procederà alla proposta di Piano di Recupero per l'ambito interessato avente come base un rilievo architettonico dell'ambito indicante le stratificazioni delle diverse epoche ed una relazione storico documentale.
- 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) È consentita la realizzazione di parcheggi in sottosuolo purché ripristinino l'impianto arboreo e siano congruenti con l'immagine storicamente consolidata. Sono ammessi parcheggi a raso nel rispetto del mantenimento dell'impianto arboreo e del verde di pregio o di valore storico monumentale, con una pavimentazione filtrante.
- g) Nel caso di destinazioni definite dal Piano dei Servizi è consentita in sottosuolo la realizzazione di spazi e attrezzature finalizzate ad una migliore funzionalità del servizio o per una rifunionalizzazione dello stesso.
- h) E' ammessa la ristrutturazione edilizia con aumento della S.L.P. fino al 15% ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario dell'edificio, anche con modificazioni alla sagoma dell'edificio e alle destinazioni d'uso. La proposta progettuale sarà previamente valutata dai Servizi dell'Ente coinvolti nel procedimento.

6. Modalità attuative

- a) Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia per le sole parti interne si attuano mediante titolo abilitativo diretto.
- b) 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.
- c) All'interno del tessuto di impianto storico, ove sussistano motivate condizioni di degrado o dove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, è possibile avanzare

proposte di Piano di Recupero che comprendono singoli edifici, complessi edilizi, isolati ed aree libere.

- d) L'ammissibilità del Piano di Recupero è valutata dai Servizi dell'Ente coinvolti nel procedimento su presentazione di una proposta di fattibilità in scala almeno 1:200.

7. Destinazioni d'uso

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

Art. 17 - Nuclei storici *Omissis*

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 su edifici di valore storico documentale

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia solo per eventuali sovrastrutture di epoca più recente estranei alle parti storiche dell'impianto

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. Interventi consentiti su edifici di epoca recente e che non abbiano valore storico documentale

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione limitatamente alla demolizione con ricostruzione e agli ampliamenti di cui al comma 4c)

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

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.

4. Parametri

- a) Volume massimo consentito pari al volume esistente.
- b) Altezza massima consentita pari all'esistente. Altezze superiori sono consentite per silos, serbatoi, essiccatoi e similari.

- c) E' ammesso l'incremento una tantum con nuova costruzione fino al 10% massimo del Volume esistente.
- d) Per gli interventi legati alla attività agricola si applicano inoltre le disposizioni contenute nel Titolo III della LR 12/05.

5. Prescrizioni

- a) Gli interventi devono rispettare i caratteri tipologici e architettonici e strutturali degli edifici e originari, con riferimento all'Abaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino.

6. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto.

7. Destinazioni d'uso

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

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 solo per le parti interne degli edifici
- e) nuova costruzione solo per quanto disciplinato al comma 4) lettere d) ed 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.

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. ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario.

4. Prescrizioni

- a) Gli interventi devono rispettare i caratteri tipologici e architettonici e strutturali degli edifici originari, con riferimento all'Abaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino.

- 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 avamportici.
- 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.
- e) E' sempre ammessa la realizzazione di cantine e box interrati.

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: 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)

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

Non sono ammessi interventi che alterino l'unitarietà dell'impianto storicamente consolidato o frazionino gli spazi liberi comuni, con riferimento all'Abaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino.

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 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 avanportici.

5. Modalità attuative

- a) La demolizione e ricostruzione anche parziale di edifici irrecuperabili sono ammessi, 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 e artt. 8.c.7 e 9.g.7 della deliberazione giunta regionale 2 agosto 2001 n. 7/5983.
- 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.

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 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, 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 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

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

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) Indice fondiario: 1,00 mq/mq massimo, nel caso di nuova costruzione sui lotti liberi, 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.

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: 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

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) 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;

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: 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

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

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;

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: 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

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 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 10,50 nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a m 10,50, nel caso di demolizione e ricostruzione.

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 20% 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. Il progetto potrà prevedere altezze maggiori su parere favorevole dei Servizi dell'Ente coinvolti nel procedimento
- 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: 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

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) Indice fondiario: 0,20 mq/mq massimo. Volume esistente nel caso di interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- b) 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
- c) Altezza massima degli edifici: m 9,00 nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a m 9,00, nel caso di demolizione e ricostruzione.

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.

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

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 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; 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).

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 50%
 - 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 20% 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. Il progetto potrà prevedere altezze maggiori su parere favorevole dei Servizi dell'Ente coinvolti nel procedimento.

5. Prescrizioni

1. 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 ad eccezione dei casi di cui al punto b).
- b) Nel caso di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica con previsione di destinazioni d'uso non vietate dal comma 7b e parametri di cui al comma 4, mediante piano attuativo.
- c) I comparti di pianificazione attuativa dovranno avere superficie territoriale minima di 5.000 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 quella 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.

7. Destinazioni d'uso

- a) Per interventi edilizi diretti sono escluse le funzioni: A, B, C4, D1.4, D1.5, D2, F
b) Per interventi mediante piano attuativo sono escluse le funzioni: C2, C4, 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

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) 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 finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza, o a 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 16;
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.

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,B,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

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) 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; 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.

4. Prescrizioni

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

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.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: A, B, C2, C4, D, E, 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

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) 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 previsto dal DM 1444/68;
- e) Altezza massima degli edifici: m 10; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- f) Parcheggio ex articolo 41 sexies della L.1150/42 Legge n° 122/89: 1mq/3mq S.L.P.

4. Prescrizioni ulteriori

- a) Le grandi strutture di vendita sono ammesse solo dove attualmente esistenti e individuati con apposita simbologia nella tavola PDR 01.

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
- b) Nel mercato ipogeo di Piazza della Vittoria le medie strutture di vendita sono ammesse nella misura massima di due medie struttura di vendita inferiori (D1.2) di cui una alimentare.

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

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

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) 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
- c) Altezza massima degli edifici: per le nuove costruzioni: m 8, nel caso di demolizione e ricostruzione: pari all'esistente se superiore a m 8;

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, F

Art. 31 - Aree libere di completamento

1. Definizione

Aree di completamento del tessuto urbano consolidato.

Possono essere cedute o permutate al fine di recapitare diritti volumetrici o di attuare previsioni compensative e perequative.

2. 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.

3. Parametri

- a) Indice fondiario: 0,40 mq/mq massimo
Nel caso di recapito di diritti edificatori derivanti da previsioni perequative/compensative

- densità fondiaria
- Indice fondiario: 0,60 mq/mq massimo
- Densità edilizia massima: 2 mc/mq
- b) Rapporto di permeabilità: 25% minimo;
- c) Distanze minime:
 - 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: m 14,00 nel caso di nuova costruzione, esistente, se superiore a m 15,00, nel caso di demolizione e ricostruzione

4. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.
- b) È richiesto l'atto d'obbligo unilaterale per l'asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio.
- c) I proprietari delle aree individuate all'Art. 34 - Parco della Vernavola e Parco della Sora, delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale, e delle aree riservate alla realizzazione delle nuove infrastrutture (come individuate nella tavola PDS 01 retino marrone), possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area all'Amministrazione utilizzando un indice territoriale pari a 0,05 mq /mq. E' facoltà della Amministrazione valutare le proposte di perequazione ed identificare le aree libere di compensazione, ovvero le aree soggette a pianificazione attuativa del Documento di Piano e del Piano delle Regole, sulle quali realizzare la relativa capacità edificatoria.
- d) Per interventi su aree aventi superficie oltre i 5.000 mq, l'intervento avviene mediante piano attuativo.

5. Destinazioni d'uso

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

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. Per le aree esterne alla Zona di Iniziativa Comunale Orientata si applicano le disposizioni del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
-

Art. 33 - Parco della Vernavola e Parco della Sora

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 ai commi successivi 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) 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 0,05 mq S.L.P. mq S.T. e la S.L.P. dovrà essere trasferita:
 1. in aree libere di completamento art. 31, messe eventualmente a disposizione dall'Amministrazione mediante procedure di evidenza pubblica, rispettando i parametri edilizi previsti per dette aree.

2. 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;
 3. 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 e le specifiche destinazioni d'uso verranno concordate nell'ambito della convenzione con l'Amministrazione.
 - 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 delle tipologie rurali del Parco del Ticino.

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 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;
 - 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, B, C , D1 , D2, E

- 7. Per le aree esterne alla Zona di Iniziativa Comunale Orientata si applicano le disposizioni del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino, nonché le limitazioni e i divieti di cui all'art. 15 DGR 5983/2001.

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 al comma 3a e 3b 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 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.

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 ovvero di recinzioni con elementi non naturali 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 delle tipologie rurali del Parco del Ticino.
- 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 finestrate a nastro;
 - Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate, con esclusione di vele 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.

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. Per le aree esterne alla Zona di Iniziativa Comunale Orientata si applicano le disposizioni del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino
-

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

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'ormeggio di unità navali per usi privati, turistici-ricettivo e commerciali, previo rilascio di concessione amministrativa da parte della Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO).
 2. Nella domanda di autorizzazione dovranno essere specificate le modalità di allontanamento degli eventuali reflui derivanti dalle attività poste in essere, gli accorgimenti utilizzati per evitare fenomeni di inquinamento e le eventuali modalità di allacciamento alle reti idrica ed energetica.
 3. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle degli ambiti e dei tessuti di riferimento.
 4. 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.
 5. Nelle zone T e nell'area F, ai sensi del PTC del Parco, è vietato aprire nuove darsene (art. 6.7 DCR 919/2003).
-

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, B2, 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
 - o 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;
 - o 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.
-

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 .

1. 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.

2. 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 e applicate le distanze minime di cui all'art. 11, comma 2 del D.P.C.M. del 23.04.1992.
 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.
 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 PTRA 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.
- Le aree libere comprese entro la fascia di 100 metri lungo la sponda ovest del Naviglio Pavese 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 PTRA. La Regione valuterà l'incidenza delle proposte di intervento o di programma in relazione ai disposti del PTRA.

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.
-

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 di gestione della polizia idraulica approvato con DGR Lombardia n. IX/1542 del 6 aprile 2011 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.
-

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

1. Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono 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 dlgs 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 5983/2001 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 5983/2001 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 5983/2001 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 5983/2001 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.

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 prescrizioni 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.

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.
-

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 di vincolo di tutela

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.
 2. Il dirigente del settore comunale competente può emanare circolari anche ai fini dell'aggiornamento dell'allegato "A" di cui all'art. 3 comma 3.
-

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.
-

Art. 66 - Zone Territoriali Omogenee

Zone territoriali omogenee classificate ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n°1444:

1. Zona Territoriale Omogenea A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi:
 - a) Beni storico-artistico-monumentali;
 - b) Testimonianze di antica formazione;
 - c) Ambiti soggetti a Piani di Recupero.
2. Zona Territoriale Omogenea B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq:
 - a) Tessuto ad alta densità
 - b) Tessuto a media densità
 - c) Tessuto a bassa densità
 - d) Tessuto di rinnovamento urbano
 - e) Tessuto delle attività miste
 - f) Tessuto delle attività attuate mediante P.I.P
 - g) Tessuto delle attività produttive
 - h) Ambiti per attività commerciali
 - i) Nuclei urbanizzati ed edifici isolati
 - j) Ambiti per attività ricreative
 - k) Aree soggette a pianificazione attuativa per il rinnovamento urbano
 - l) Aree soggette a pianificazione attuativa per il completamento del Parco dei Mulini della Vernavola
 - m) Aree soggette a permesso di costruire convenzionato per il completamento delle infrastrutture e dei servizi
 - n) Aree soggette a permesso di costruire convenzionato per il completamento del tessuto consolidato
3. Zona Territoriale Omogenea C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B):
 - a) Aree libere di completamento

- b) Ambiti di trasformazione – Aree dismesse
 - c) Ambito di trasformazione – Area Strategica
 - d) Ambiti di trasformazione – Area di compensazione
 - e) Ambiti di trasformazione – Aree di ricomposizione morfologica e dei margini
 - f) Ambito di trasformazione – Area per attività commerciali e produttivo innovativo
 - g) Aree soggette a pianificazione attuativa per l’incremento del patrimonio pubblico
4. Zona Territoriale Omogenea D: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati:
- a) Aree soggette a pianificazione attuativa produttiva e per attività miste
 - b) Ambito di trasformazione – Area per attività produttive, industriali e artigianali
5. Zona Territoriale Omogenea E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C):
- a) Aree agricole strategiche
 - b) Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche
 - c) Aree non soggette a trasformazione urbanistica
6. Zona Territoriale Omogenea F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale: come da definizioni del Piano dei Servizi
- a) Servizi esistenti
 - b) Servizi in progetto
 - c) Servizi di carattere sovracomunale
 - d) Attrezzature ed edifici per il culto esistenti
 - e) Attrezzature ed edifici per il culto in progetto
 - f) Aree per attrezzature sportive
 - g) Aree verdi urbane esistenti
 - h) Aree verdi urbane in progetto
 - i) Infrastrutture per la mobilità
 - j) Infrastrutture ed opere ferroviarie
 - k) Aree destinate a campo nomadi esistente
 - l) Aree destinate a campo nomadi in progetto

tabella A

MATRICE SINTETICA INCROCIANTE LE CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA (rif. TAV 10 dello studio geologico di PGT), DISTINTE IN UNITA' E SOTTO-UNITA' IDRO-GEO-MORFOLOGICHE, GEOTECNICHE E IDRAULICHE (rif. Tav. 9 dello studio geologico di PGT) CON GLI INTERVENTI EDILIZI POSSIBILI E RELATIVE SINGOLE PRESCRIZIONI											
(rif. TAV: 10 dello studio geologico di PGT)				(rif. TAV: 9 dello studio geologico di PGT)		(rif. TAV: 9 dello studio geologico di PGT)		(rif. TAV: 9 dello studio geologico di PGT)		(rif. TAV: 9 dello studio geologico di PGT)	
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA				UNITA' IDRO-GEOMORFOLOGICA, GEOTECNICA E IDRAULICA		SOTTO-UNITA' IDRO-GEOMORFOLOGICA, GEOTECNICA E IDRAULICA		EVENTUALE DISTINZIONE TRA EDIFICI GENERICI E EDIFICI AGRICOLI (1)		a	
										b	
										c	
										d	
										e1	
										e2	
										f	
										ristrutturazione urbanistica	
										nuova costruzione	
										sopraelevazione	
										ristrutturazione edilizia	
										restauro e risanamento conservativo	
										straordinaria	
										ordinaria	

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 valutarne 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, purché 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 purché 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 purché 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.