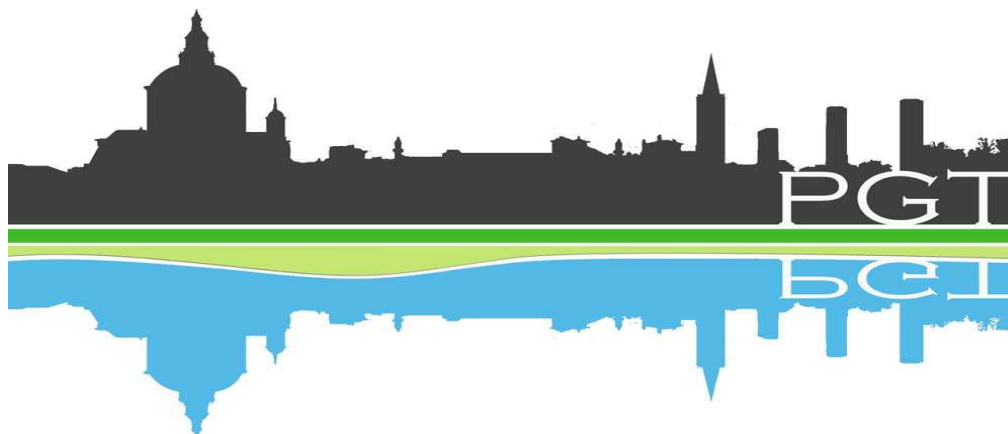


# COMUNE DI PAVIA

Assessorato all' Urbanistica, Edilizia Privata,  
Sportello Unico per le attività produttive, Ambiente, Decoro Urbano,  
Verde e Politiche energetiche



## VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### PIANO DELLE REGOLE

Adozione con Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_

Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_

---

## Norme Tecniche di Attuazione

---

Sindaco	Fabrizio Fracassi
Assessore	Massimiliano Koch
Segretario Generale	Dott. Riccardo Nobile
Dirigente del Settore 7	Ing. Giovanni Biolzi

---

#### GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento: Ing. Alberto Lanati

Geom. Silvia Bonfante, P.I. Massimo Codecasa, Arch. Nicolò Crippa, Geom. Massimo Peveri, Arch. Matteo Ricotti, Arch. Sara Rognoni, Arch. Maria Seminara.



## INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	6
Art. 1 Elaborati del Piano delle Regole .....	6
Art. 2 Definizioni .....	8
Art. 3 Destinazioni.....	9
TITOLO II - MODALITÀ ATTUATIVE .....	10
Art. 4 Modalità di attuazione degli interventi.....	11
Art. 5 Mutamenti di destinazione d'uso.....	12
Art. 6 Destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PGT .....	12
Art. 7 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, interrati, seminterrati e piani terra esistenti.....	13
Art. 8 -Verifica di sostenibilità per gli insediamenti commerciali di alto impatto .....	13
Art. 9- Aree soggette a pianificazione attuativa .....	14
Art. 10 - Aree soggette a modalità attuativa diretta convenzionata.....	15
Art. 11 - Carta della Sensibilità .....	15
Art. 12 - Disposizioni generali relative all'esame paesistico dei progetti.....	16
Art. 13 - Indagine ambientale preliminare e bonifica di siti contaminati .....	16
TITOLO III - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	17
PARTE I - BENI STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI.....	17
Art. 14 - Beni storico-artistico-monumentali vincolati .....	17
Art. 15 - Beni di valore storico-artistico-documentale.....	18
Art. 16 - Tessuto di impianto storico.....	19
Art. 17 - Nuclei storici .....	20
Art. 18 - Cascine prevalentemente destinate all'attività agricola .....	21
Art. 19 - Cascine dismesse dall'uso agricolo già rifunzionalizzate. ....	22
Art. 20 - Cascine da rifunzionalizzare .....	23
Art. 21 Elementi di valutazione del T.U.C. ....	24
PARTE II - AMBITI DI RECENTE EDIFICAZIONE .....	26
Art. 22 – Tessuto ad alta densità.....	26
Art. 23 – Tessuto a media densità.....	27
Art. 24 – Tessuto a bassa densità .....	27
Art. 25 – Tessuto di rinnovamento urbano .....	28
Art. 26 – Nuclei urbanizzati ed edifici isolati .....	29

Art. 27 – Tessuto delle attività miste .....	30
Art. 28 – Tessuto delle attività produttive.....	32
Art. 29 – Ambiti per attività commerciali.....	33
Art. 30 – Ambiti per attività ricreative.....	34
Art. 31- Sostenibilità ambientale, resilienza urbana e sicurezza pubblica.....	35
TITOLO IV - AREE DESTINATE ALL’ATTIVITÀ AGRICOLA E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE.....	36
Art. 32 - Aree agricole strategiche .....	36
Art. 33 - Parco della Vernavola e Parco della Sora.....	36
Art. 34 - Aree di valore paesaggistico ambientale prevalentemente usate a fini agricoli .....	38
TITOLO V - VINCOLI E PRESCRIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEFINITI DAL CONTESTO IDROGEOLOGICO.....	41
Art. 35 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica e aree soggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione. ....	41
Art. 36 - Sponde del Ticino e del Naviglio Pavese.....	45
Art. 37 - Edificio Idroscalo.....	46
TITOLO VI - VINCOLI E PRESCRIZIONI.....	47
Art. 38 - Vincoli.....	47
Art. 39 - Fascia di rispetto stradale.....	47
Art. 40 - Fascia di tutela della linea ferroviaria .....	47
Art. 41 - Fascia di rispetto cimiteriale .....	47
Art. 42 - Fascia di rispetto Casa circondariale .....	48
Art. 43 - Area di prima approssimazione e di rispetto linee elettriche .....	48
Art. 44 – Barco Visconteo.....	48
Art. 45: Geosito di rilevanza regionale .....	49
Art. 46 - Fascia di tutela e valorizzazione paesaggistica del Naviglio Pavese.....	50
Art. 47 - Reticolo idrico .....	53
Art. 48 - Pozzi e modalità di terebrazione.....	54
Art. 49 - Vincoli indiretti.....	54
Art. 50 - Aree a rischio archeologico .....	54
Art. 51 - Normativa geologica, idrogeologica e sismica.....	54
Art. 52 - Aree esterne al perimetro di iniziativa comunale orientata.....	55

Art. 53 - Siti soggetti a specifiche prescrizioni.....	55
Art. 54 – Aree a rischio di incidente rilevante individuate dall’Elaborato Tecnico RIR (Rischi di Incidenti Rilevanti).....	55
Art. 55 - Aree D1 e D2 di promozione economica e sociale.....	55
Art. 57 Alberi monumentali .....	56
Art. 58 - Prescrizioni per la collocazione di apparecchi per il gioco di azzardo lecito .....	56
Art. 59 – Fascia di rispetto per lo spandimento di fanghi in agricoltura .....	57
Art. 60 - Attività legate all’equitazione.....	57
TITOLO VII - NORME FINALI E TRANSITORIE.....	59
Art. 61 - Norme transitorie .....	59
Art. 62 - Usi temporanei.....	59
Art. 63 - Modificazione della cartografia di base .....	60
Art. 64 - Coordinamento con il Piano dei Servizi.....	60
Art. 65 - Aree agricole nello stato di fatto .....	60
Art. 66 - Deroghe.....	61
Art. 67 -Incentivazioni per il recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità.....	61
Art. 68 - Edificio o complesso oggetto di successivo provvedimento ai sensi del D.lgs. 42/2004...	61
Art. 69 - Rinvio ad altre fonti normative .....	61
Art. 70 - Circolari applicative ed esplicative.....	62
Art. 71 - Interventi consentiti nelle aree di Trasformazione del Documento di Piano .....	62
Art. 72 - Zone Territoriali Omogenee .....	62
Art. 73 – Perequazione urbanistica e Registro dei diritti edificatori .....	62
Tabella A.....	64
Allegato A.....	66
Allegato B.....	71

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Elaborati del Piano delle Regole**

1. Ai sensi dell'art. 10 della LR 12/2005, il Piano delle Regole:
  - a) individua:
    - i. 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;
    - ii. gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
    - iii. le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante;
    - iv. le aree destinate all'agricoltura;
    - v. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
    - vi. le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
    - vii. gli ambiti, all'interno del Distretto Urbano del Commercio, nei quali definire le premialità finalizzate all'insediamento di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio;
  - b) individua e quantifica a mezzo di specifica Carta del Consumo del suolo:
    - i. la superficie agricola;
    - ii. le aree dismesse, contaminate soggette ad interventi di bonifica ambientale e bonificate;
    - iii. degradate;
    - iv. inutilizzate e sottoutilizzate;
    - v. i lotti liberi;
    - vi. le superfici soggette a recupero o rigenerazione urbana.
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: Definizioni uniformi del regolamento edilizio
    - Allegato C: Schede attuative
    - Allegato D: Catalogo delle Cascine
  - Tavola PDR 01 - Disciplina del Territorio - scala 1:10.000
  - Tavola PDR 01 - foglio 1 - Disciplina del Territorio - scala 1:5.000
  - Tavola PDR 01 - foglio 2 - Disciplina del Territorio - scala 1:5.000
  - Tavola PDR 01 - foglio 3 - Disciplina del Territorio - scala 1:5.000
  - Tavola PDR 01 - foglio 4 - Disciplina del Territorio - scala 1:5.000
  - Tavola PDR 02a - Carta dei Vincoli - scala 1:10.000
  - Tavola PDR 02b - Carta dei Vincoli - scala 1:10.000
  - Tavola PDR 06 - Zone omogenee ai sensi del DM 1444/68 e s.m.i.- scala 1:10.000
  - Tavola PDR 09 - Divieto di collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, ai sensi della L.R. n. 8 del 21 ottobre 2013
  - Tavola PDR 10 - Tavole di individuazione del patrimonio edilizio con criticità
  - Tavola PDR 11 - Carta consumo del suolo
  - Tavola PDR 12 - Distretto Urbano del Commercio DUC

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

Gli elaborati:

Relazione

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

Tavola PDR 04 - Datazione degli edifici- scala 1:10.000  
 Tavola PDR 05 - Altezze degli edifici- scala 1:10.000  
 Tavola PDR 07 – Cascine - scala 1:10.000  
 Tavola PDR 08 - Densità della Popolazione- scala 1:10.000  
 Tavola PDR 13 - Tavole di analisi fascia di rispetto del Naviglio

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:

Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. IX/2616/11 – Parte Seconda – Norme geologiche di Piano

Tavola 5 - Carta della pericolosità sismica locale

Tav. 14 Carta dei vincoli – scala 1:5.000

Tav. 15 Carta PAI - PGRA pericolosità- scala 1:5.000

Tav. 16 Carta PAI - PGRA rischio- scala 1:5.000

Tav. 18 Fattibilità geologica – scala 1:5.000

Tav. 19 Fattibilità geologica – scala 1:10.000

hanno valore prescrittivo.

Gli elaborati:

Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. IX/2616/11 – Parte Prima – Relazione Illustrativa

Tav. 1 Caratteri geologici – scala 1:10.000

Tav. 2 Caratteri idrogeologici- scala 1:10.000

Tav. 3 Sezioni idrogeologiche – scala 1:25.000

Tav. 4 Caratteri geologico-tecnici – scala 1:5.000

Tav. 6 Ubicazione delle indagini sismiche di riferimento – scala 1:10.000

Tav. 7 Carta delle VSeq – scala 1: 10.000

Tav. 8 Carta dei periodi fondamentali T0 e della profondità del bedrock sismico – scala 1: 10.000

Tav. 9 Carta dei fattori di amplificazione di calcolo Fac per le periodicità 0.1÷0.5 s e delle zone di superamento del fattore di soglia comunale Fas – scala 1:10.000

Tav. 10 Carta dei fattori di amplificazione di calcolo Fac per le periodicità 0.5÷1.5 s e delle zone di superamento del fattore di soglia comunale Fas – scala 1:10.000

Tav. 11 Carta dei fattori di amplificazione Fa per effetti topografici e delle zone di superamento del fattore di amplificazione ST – scala 1:10.000

Tav. 12 Carta dai valori di accelerazione massima al suolo amax – scala 1:10.000

Tav. 13 Carta della pericolosità da liquefazione – scala 1:10.000

Tav. 17 Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000

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 applicano le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio (riportate integralmente all'allegato B del presente documento), integrate dalle seguenti definizioni:

1. **Destinazione d'uso:** si intende quella insediabile e quella legittimamente insediata, quale risulta da provvedimenti amministrativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.
2. **Indice di utilizzazione per servizi (I.s.):** rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento a servizi e la Superficie del lotto interessata dall'intervento.
3. **Superficie abitativa media:** superficie lorda 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.
4. **Numero di abitanti teorici:** rapporto tra il volume urbanistico (V.U.) in metri cubi a destinazione residenziale e il parametro 150 mc/abitante.
5. **Volume per servizi:** il prodotto della Superficie lorda a servizi di cui al comma 2 ~~4-bis~~, di ogni piano moltiplicato per l'altezza lorda (cfr. Definizioni Uniformi). Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui le disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici.
6. **Altezza Urbanistica per piano:** parametro, pari a 3,30 m, da utilizzare per definire l'altezza massima degli edifici negli ambiti/tessuti definiti in numero di piani. L'altezza massima verrà calcolata moltiplicando il numero di piani per 3,30, con possibilità di avere piani intermedi più alti fermo restando il rispetto del limite massimo così calcolato.
7. **Aree di pertinenza delle costruzioni:** superfici fondiarie asservite per il calcolo degli indici di edificabilità. In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo della capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree. Devono considerarsi aree di pertinenza di una costruzione anche quelle che sono state conteggiate ai fini dei calcoli degli indici quand'anche esse siano state oggetto di trasferimento di proprietà.
8. **Lotto libero:** area mai utilizzata per interventi edificatori avente la superficie minima di mq 400.
9. **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.
10. **Centro Abitato:** come definito dall'art. 3 comma 8 del Codice della strada, in applicazione della deliberazione comunale vigente.



11. **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.
  12. **Superficie di Somministrazione di alimenti e bevande:**  
Superficie destinata alla permanenza del pubblico sia nei locali dell'esercizio sia in un'area aperta adiacente o comunque pertinente al locale, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o comunque a disposizione dell'operatore, se privata.  
Sono esclusi i locali accessori quali, a titolo esemplificativo, i servizi igienici sia destinati al pubblico sia destinati al gestore dell'attività, cucine, depositi, mentre è compreso il bancone di servizio.
  13. **Superficie di Vendita:** area destinata alla vendita come definita dalla legislazione vigente.
  14. **Interventi pertinenziali non comportanti nuova costruzione:** ai fini dell'art. 3 co.1 lett. e6 del D.P.R. 380/01 sono interventi pertinenziali non qualificati come nuova costruzione:
    - a) le opere che non comportino la realizzazione di un nuovo volume, ad esclusione dei bassi manufatti presenti e da realizzare nei tessuti normati dagli artt. 14, 15 e 16 delle N.T.A. del P.D.R.;
    - b) le tettoie o i porticati aventi una superficie coperta non superiore al 20 % di quella dell'edificio principale;
    - c) piscine pertinenziali con dimensione non superiore al 20% del volume della singola unità immobiliare;
    - d) manufatti leggeri e arredi da esterno, anche prefabbricati, ricoveri per gli attrezzi di superficie massima pari a 10 mq;
    - e) vasche ornamentali di profondità non superiore a 40 cm.
- 

### **Art. 3 Destinazioni**

1. Le destinazioni d'uso, sulla base della classificazione operata dall'art. 23 bis del D.P.R. 380/2001, sono definite secondo la seguente classificazione:
  - A) **Residenza:** spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio ed accessori, aree di pertinenza.
  - B) **Turistico-ricettiva:** spazi destinati alla dimora per fornire al pubblico alloggi in camere o appartamenti ovvero ricettività all'aria aperta, così come definiti dalla normativa vigente in materia. La dimora implica una permanenza temporanea. L'attività turistico-ricettiva è sempre compatibile con la residenza. L'attività turistico-ricettiva è classificata:
    - B1) attività ricettiva alberghiera
    - B2) attività ricettiva non alberghiera
    - B3) attività ricettiva all'aria aperta, campeggi.
  - C) **Produttiva e Direzionale:** spazi destinati allo svolgimento di attività industriali ed artigianali e spazi destinati allo svolgimento di attività di intermediazione di servizio.  
L'attività produttiva è classificata:
    - C1) attività industriale e attività artigianale di produzione di beni;
    - C2) deposito mezzi e strutture di servizio connesse;
    - C3) attività artigianale di servizio;
    - C4) logistica, autotrasporto e magazzinaggio ;L'attività direzionale è classificata:
    - C5) attività direzionale ad uffici;

- C6) attività destinate all'intrattenimento e lo svago.

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

**D) Commerciale:** spazi destinati allo svolgimento di attività di intermediazione di beni tra la produzione ed il consumo, nonché la somministrazione di alimenti e bevande. L'attività commerciale è classificata:

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

**E) Agricola/Rurale:** 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.

**F) Servizi pubblici e di interesse generale:** definiti al comma 1 dall'art. 5 delle NTA del Piano dei Servizi.

2. Tutte le funzioni urbane sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione e un rapporto percentuale predefinito, fatte salve le limitazioni all'insediamento su siti contaminati come da normativa vigente e le esclusioni previste specificatamente nelle presenti norme di attuazione. Sono altresì fatti salvi tutti i vincoli tra insediamenti residenziali e attività produttive particolarmente impattanti eventualmente posti dagli enti di controllo competenti o specificati nelle singole schede attuative.
3. Le destinazioni, per ogni singola classe, sono specificate nell'allegato "A", al fine di rappresentare, in via esemplificativa e non esaustiva, le casistiche più ricorrenti. L'allegato non ha natura normativa e può essere aggiornato, senza seguire le procedure di approvazione previste per gli strumenti urbanistici e per i regolamenti, mediante determinazione dirigenziale.
4. Per le destinazioni C, D, F è ammessa la residenza del custode o del titolare dell'attività, entro il limite del 25% della S.L., comunque con un massimo di mq 200,00 di S.L.

## TITOLO II - MODALITÀ ATTUATIVE

### Art. 4 Modalità di attuazione degli interventi

1. Il Piano delle Regole si attua:
    - a) con modalità diretta non convenzionata per gli interventi edilizi definiti all'art. 3 co. 1 lett. a, b, c, d, e del D.P.R: 380/2001 su ambiti aventi una SL minore o uguale a 2.000 mq;
    - b) con modalità diretta convenzionata:
      - i. per tutti gli interventi edilizi definiti all'art. 3 co. 1 del D.P.R: 380/2001 su ambiti aventi una SL maggiore di 2.000 mq;
      - ii. per interventi disciplinati nelle schede attuative dell'allegato C alle presenti norme, esclusi quelli di cui alle successive lettere c) e d);
    - c) mediante pianificazione attuativa (piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, programmi complessi), a cui dovrà seguire il rilascio o la formazione di titolo abilitativo all'edificazione, per interventi disciplinati nelle schede attuative dell'allegato C alle presenti norme e per le aree di trasformazione del Documento di Piano;
    - d) mediante "**Convenzione Quadro** (*Masterplan*)", per gli interventi conformi al PGT nelle aree di trasformazione del Documento di Piano, di individuazione di subambiti di intervento, da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale che si esprimerà in ordine ai seguenti contenuti minimi essenziali:
      - i. le funzioni urbane principali accessorie o compatibili;
      - ii. il sistema della mobilità e del trasporto pubblico;
      - iii. la dotazione territoriale minima per servizi, le aree di cessione e la superficie permeabile;
      - iv. il cronoprogramma generale degli interventi;
      - v. lo schema progettuale di massima e, laddove necessario, l'individuazione di lotti di intervento e delle relative modalità di attuazione, garantendo un equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste;
      - vi. uno studio di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;

Laddove vi siano sotto-ambiti l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente redigere uno schema di indirizzo pianificatore, da approvarsi con deliberazione del Consiglio Comunale, che consenta di coordinare e indirizzare gli sviluppi dei sotto-ambiti con l'intero ambito di pianificazione. In pendenza della Convenzione Quadro, negli Ambiti destinati alla rigenerazione, sono sempre ammessi gli interventi per la realizzazione di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.

  - e) interventi di strutturazione ecosistemica delle aree, che risultino funzionali al drenaggio sostenibile delle acque meteoriche, al contrasto all'isola di calore e alla creazione di habitat funzionali alla fauna autoctona.
2. I progetti edilizi ed urbanistici devono essere corredati di tutti i documenti ed elaborati prescritti dalla normativa vigente nonché da disposizioni emanate dai competenti organi comunali.
  3. Parte integrante di ogni progetto edilizio di nuova costruzione su lotto libero e/o di riqualificazione integrale di immobili, deve essere il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi la definizione delle superfici alberate, a verde e pavimentate.
  4. È riconosciuta una premialità fino a un massimo del **10%** della SL ammessa agli interventi che saranno oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e architettonica. Le premialità si applicano a tutte le funzioni urbane negli interventi diretti, convenzionati e non, e a

tutti i piani attuativi. La disciplina di questa premialità è contenuta nel Regolamento Edilizio.

5. All'interno della modalità diretta convenzionata, è previsto il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo, trascritto nei registri immobiliari e vincolante per qualsiasi avente causa del soggetto obbligato, nei casi in cui la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante. È previsto il ricorso alla convenzione nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale.
6. Nelle aree di proprietà comunale sono ammessi interventi promossi da soggetti privati anche attraverso proposte di Partenariato Pubblico Privato (PPP), da approvarsi, mediante deliberazione del Consiglio Comunale e da attuarsi secondo le modalità consentite dal vigente quadro normativo, anche in deroga agli indici di edificabilità massima previsti dal Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, a condizione che venga dimostrato dal soggetto privato, e verificato dagli uffici competenti, il bilanciamento fra i vantaggi privati e gli obiettivi pubblici.
7. Gli interventi/progetti ricadenti all'interno di siti Natura 2000 o interferenti con essa, nonché nelle aree interessate da elementi riconosciuti a livello sovraordinato della Rete Ecologica sono soggetti a valutazione di incidenza ai sensi della vigente normativa.

---

#### **Art. 5 Mutamenti di destinazione d'uso**

1. Per mutamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende, con riferimento all'art. 3, il passaggio dall'una all'altra delle classi di attività e, per:
  - le attività commerciali, il passaggio dall'una all'altra delle sottoclassi individuate con lettera alfabetica e numero;
  - le attività produttive e direzionali il passaggio dalle une alle altre.
2. È sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso verso le funzioni non escluse dalle Norme del Piano delle Regole in ogni specifico ambito del tessuto urbano consolidato.
3. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con o senza opere e che comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, sono quelli di cui al precedente punto 1, non costituenti esercizi di vicinato, verso le funzioni commerciali, ad esclusione degli esercizi di vicinato, a partire da destinazioni diverse da commerciale e sempre che non sia già stato assolto in precedenza, nell'ambito di vigenza del PGT a partire dal 20/12/2012, il fabbisogno correlato al mutamento di destinazione.
4. La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere verificata sulla base dell'art.16 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.

Qualora il cambio di destinazione d'uso interessi aree il cui uso sia o sia stato a carattere produttivo/commerciale con passaggio a funzione residenziale/verde pubblico e privato o assimilabili 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.

5. Ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera e-ter) della LR 11/03/2005 n. 12, negli ambiti individuati nella Tavola PDR 01, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni d'uso escluse nei tessuti, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

---

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

1. Le destinazioni d'uso legittimamente in essere alla data di adozione del PGT e che risultino in contrasto con le previsioni dei singoli tessuti possono essere mantenute.

Gli interventi ammessi, in questi casi, sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e il risanamento conservativo, nonché quelli volti all'adeguamento dell'immobile alla normativa vigente in materia di sicurezza, ambientale e igienico-sanitaria, in materia di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia ad esclusione della demolizione con ricostruzione, per garantire – previo specifico convenzionamento – usi temporanei degli immobili ai sensi dall'art. 51 bis della LR 11/03/2005 n. 12.

---

#### **Art. 7 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, interrati, seminterrati e piani terra 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 e modalità attuative dettate dal Regolamento edilizio.
2. Sono esclusi dall'applicazione della normativa in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, gli edifici produttivi 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. Nelle zone produttive è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi delle abitazioni del proprietario/custode.
3. Sui "Beni storico-artistico-monumentali", di cui agli articoli da 14 a 20 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. Il recupero dei locali interrati, seminterrati e ai piani terra è consentito nel rispetto della normativa Regionale vigente e disciplinato dalla delibera di Consiglio Comunale vigente.

---

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

1. Le seguenti tipologie commerciali:

- a) medie strutture di vendita inferiori alimentari;
- b) medie strutture di vendita superiori;
- c) grandi strutture di vendita;
- d) medie e grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

sono definite di alto impatto sulle infrastrutture e sulla mobilità, sia in ragione del livello di attrazione di clientela su unità di superficie e di tempo (rotazione), sia in relazione alla necessità di approvvigionamento delle merci.

2. La realizzazione di nuove medie strutture di vendita, il recupero o la ristrutturazione edilizia di quelle esistenti e dismesse o sottoutilizzate ancorché mediante mutamento di destinazione d'uso, deve essere verificata preventivamente in relazione ai seguenti aspetti:

- a) condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità, consistenti in:

- I. condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale, sistema dei parcheggi;
- II. relazioni con il sistema logistico;

- III. relazione con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
- IV. analisi della variazione della capacità di carico e del servizio della rete viabilistica interessata dal traffico generato, considerando il cumulo delle previsioni insediative insistenti sul medesimo ambito di influenza;
- V. rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento e del contesto strutturale e funzionale di inserimento;
- VI. impatto acustico, impatto sulla qualità dell'aria e sulla salute umana da emissioni e ricadute degli inquinanti da traffico e da impianti;
- VII. inquinamento luminoso e soluzioni adottate in conformità alla L.r. n. 31/2015;
- VIII. soluzioni circa la strutturazione ecosistemica delle aree, che risultino funzionali al drenaggio sostenibile delle acque meteoriche, al contrasto all'isola di calore e alla creazione di habitat funzionali alla fauna autoctona (facendo ricorso a soluzioni basate sulla natura - NBS).

b) valorizzazione e salvaguardia delle aree aventi valore storico e tradizionale;

c) verifica di compatibilità socio-economica-occupazionale costituita da:

- I. ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
- II. impatto sulla rete distributiva di vicinato;
- III. integrazione con altre tipologie di vendita.

- 3. Eventuali prescrizioni derivanti dalle verifiche di cui al comma 2, saranno valutate in sede di Conferenza di Servizi.
- 4. Gli insediamenti commerciali definiti come "grande struttura di vendita" di cui al comma 1 lett. c) e d), ove ammessi, ancorché realizzati mediante cambio d'uso, devono essere verificati in relazione agli aspetti disciplinati dalla D.C.R. 12/11/2013 e D.G.R. 20/12/2013 n. X/1993 secondo quanto emerge in sede di Conferenza di Servizi.
- 5. Il rapporto tra l'insediamento commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano, deve essere progettato e valutato al fine di non alterare le peculiarità identificative dei luoghi storici.

---

#### **Art. 9- Aree soggette a pianificazione attuativa**

- 1. Ambiti soggetti a progettazione unitaria, per i quali sono ammessi interventi che richiedono prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai fini, non solo della realizzazione delle opere di urbanizzazione, ma anche in rapporto alle soluzioni tipo-morfologiche che garantiscano interventi orientati alla riorganizzazione urbanistica e funzionale degli ambiti oggetto di intervento, nonché alla loro funzione ambientale ed ecologica.
- 2. Per tali ambiti, individuati nella cartografia e nell'allegato C alle presenti norme, sono prescrittivi i criteri e le disposizioni contenute nelle schede specifiche allegare 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 perimetrazioni 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 non sia superiore al 5% delle superfici indicate nelle schede.

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 nonché interventi di ristrutturazione edilizia ad esclusione della demolizione

con ricostruzione, per garantire – previo specifico convenzionamento – usi temporanei degli immobili ai sensi dall'art. 51 bis della LR 11/03/2005 n. 12.

4. Gli interventi devono comunque garantire dotazioni di spazi liberi o a verde, anche all'interno delle cessioni previste, in misura minima pari a diciotto metri quadrati per abitante teorico, asserviti all'uso pubblico.
5. Le aree verdi dovranno essere distribuite tra le nuove urbanizzazioni e le edificazioni con dimensioni e strutture ecosistemiche in grado di contribuire alla riduzione dell'effetto di isola del calore e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche.

---

#### **Art. 10 - Aree soggette a modalità attuativa diretta convenzionata**

1. Ambiti che richiedono una progettazione unitaria per i quali sono ammessi interventi che richiedono particolari prescrizioni urbanistiche ed edilizie non solo ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, ma anche in rapporto alle soluzioni tipo-morfologiche che ne connotano un corretto inserimento nel tessuto consolidato, nonché alla loro funzione ambientale ed ecologica.
2. Per tali ambiti, individuati nella cartografia e nell'allegato C alle presenti norme, sono prescrittivi i criteri e le disposizioni contenute nelle schede specifiche allegate alle presenti norme. Gli schemi tipo morfologici rappresentano le linee guida alla progettazione attuativa e non hanno carattere conformativo.
3. Le perimetrazioni 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. 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 nonché interventi di ristrutturazione edilizia ad esclusione della demolizione con ricostruzione, per garantire – previo specifico convenzionamento – usi temporanei degli immobili ai sensi dall'art. 51 bis della LR 11/03/2005 n. 12.
5. Le aree verdi dovranno essere distribuite tra le nuove urbanizzazioni e le edificazioni con dimensioni e strutture ecosistemiche in grado di contribuire alla riduzione dell'effetto di isola del calore e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche.

---

#### **Art. 11 - 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 ambientali 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 - 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, fatto salvo quanto disciplinato al DPR 31/2017;
4. Ai sensi delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" contenuti nella DGR 8.11.2002 n. VII/11045, le classi di sensibilità paesistica dei luoghi puntualmente definite nella Tavola DDP 06 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:5.000, hanno carattere orientativo e non prescrittivo.

---

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

1. Nel caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione o cambio d'uso su aree produttive esistenti 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. Nell'eventualità in cui sulle aree interessate dal cambio di destinazione d'uso non fossero mai state eseguite attività potenzialmente contaminanti, ci si potrà avvalere di una Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà relativa alla "Non Necessità di Indagini Ambientali Preliminari", secondo quanto disciplinato del R.E.T., corredata da perizia asseverata e idonea relazione tecnico-fotografica, nella quale si dichiara che sono da ritenersi non necessarie indagini ambientali preliminari atte ad accertare lo stato di qualità dell'area, poiché l'uso pregresso dell'area e il relativo contesto, come risultanti dalla relazione illustrativa suddetta che andrà allegata, sono tali da non fare presumere alcuna potenziale contaminazione e pertanto l'intervento in oggetto non si configurerà come cambio d'uso "significativo" sotto il profilo ambientale.
  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 indagini ambientali preliminari e dei progetti di bonifica di siti contaminati saranno iscritte in apposito Registro e aggiornate con cadenza annuale nel Sistema Informativo Comunale.
-



## **TITOLO III - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### **PARTE I - BENI STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI**

#### **Art. 14 - Beni storico-artistico-monumentali vincolati**

##### **1. Definizione**

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

##### **2. Interventi consentiti**

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia per le sole parti interne, fatti salvi gli interventi per i quali la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio abbia espresso il proprio assenso;
- e) sono ammessi gli interventi edilizi per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse generale disciplinati dal comma 4 dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi;
- f) sono ammessi gli interventi edilizi per adeguamento sismico ed energetico e gli interventi edilizi nel sottosuolo per i quali la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio ai beni architettonici e per il paesaggio e, in caso di interventi nel sottosuolo, la abbia espresso il proprio assenso.

##### **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 consentiti comprendono altresì la rimozione delle superfetazioni e di eventuali elementi incongrui rispetto alla caratterizzazione storico architettonica del bene,
- c) È consentita la realizzazione di opere dirette al superamento delle barriere architettoniche (ad es. rampe di accesso, ascensori, ecc.), nel rispetto delle caratteristiche e peculiarità costruttive dei fabbricati.
- d) Sono consentiti–interventi di realizzazione in sottosuolo di parcheggi e locali tecnici purché salvaguardino l'impianto arboreo originario e l'inserimento della rampa risulti congruo. Le eventuali rampe di accesso ai parcheggi interrati dovranno prevedere interventi di mitigazione nei confronti delle abitazioni circostanti e non dovranno recare nocumento ai prospetti degli edifici. Sono ammessi parcheggi a raso nel rispetto del mantenimento dell'impianto arboreo e del verde esistente.
- e) Nel caso di destinazioni definite dal Piano dei Servizi sono consentiti in sottosuolo interventi di realizzazione di spazi e attrezzature finalizzate ad una migliore funzionalità del servizio o per una rifunzionalizzazione dello stesso-
- f) È ammessa la realizzazione dei soppalchi, come definiti nel Regolamento edilizio;
- g) Il recupero e l'utilizzo di cantine e locali in interrato o seminterrato è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse, nel rispetto delle norme igienico sanitarie. Le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi.

##### **4. Modalità attuative**

- a) Gli interventi consentiti al comma 2 del presente articolo si attuano mediante titolo abilitativo diretto.
- b) Tutti gli interventi sugli immobili definiti dal presente articolo sono soggetti all'autorizzazione della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio.

##### **5. Destinazioni d'uso**

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

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

### **1. Definizione**

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

### **2. Interventi consentiti**

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

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

### **3. Parametri**

- a) Distanze minime: nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, le distanze tra le costruzioni non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
- b) Superficie lorda SL incrementabile una tantum nel limite massimo del 20%; l'incremento è ammesso fatta salva la verifica di cui al comma 1 dell'art. 7 del DM 1444/68 da applicare alla massima estensione del tessuto di riferimento, delimitato dalle aree per la viabilità e/o da tessuti/ambiti/aree con diversa destinazione;
- c) Indice di copertura: 70 % massimo o esistente se superiore;
- d) Altezza massima degli edifici: pari all'esistente.

### **4. Prescrizioni**

- a) Gli interventi sono finalizzati alla salvaguardia e tutela e valorizzazione del bene, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto dei fabbricati e delle pertinenze (es. giardini, spazi verdi, ecc.), nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale.
- b) Gli interventi consentiti comprendono altresì la rimozione delle superfetazioni, di eventuali elementi incongrui rispetto alla caratterizzazione storico architettonica del bene
- c) È consentita la realizzazione di opere dirette al superamento delle barriere architettoniche (ad es. rampe di accesso, ascensori, ecc.), nel rispetto delle caratteristiche e peculiarità costruttive dei fabbricati.
- d) Sono consentiti interventi di realizzazione in sottosuolo di parcheggi e locali tecnici purché sia ripristinato sulla copertura l'impianto arboreo esistente e l'inserimento della rampa risulti congruo. Sono ammessi parcheggi a raso nel rispetto del mantenimento dell'impianto arboreo e del verde esistente e dotati di sistemi di drenaggio urbano sostenibile. Le eventuali rampe di accesso ai parcheggi interrati dovranno prevedere interventi di mitigazione nei confronti delle abitazioni circostanti e non dovranno recare nocumento ai prospetti degli edifici.
- e) Nel caso di destinazioni definite dal Piano dei Servizi, sono consentiti in sottosuolo interventi di realizzazione di spazi e attrezzature finalizzate ad una migliore funzionalità del servizio o per una rifunionalizzazione dello stesso, previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio.
- f) È ammessa la realizzazione dei soppalchi, come definiti nel Regolamento edilizio.

- g) Il recupero e l'utilizzo di cantine e locali in interrato o seminterrato è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse, nel rispetto delle norme igienico sanitarie. Le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi.
- h) A soli fini di comprovato risparmio energetico è consentita, la realizzazione di serre bioclimatiche, a norma della legislazione vigente.

#### 5. Modalità attuative

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

#### 6. Destinazioni d'uso

Escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E

---

### **Art. 16 - Tessuto di impianto storico**

#### **1. Definizione**

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

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

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

#### **2. Interventi consentiti**

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

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

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

#### **3. Parametri**

- a) Distanze minime: nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, le distanze tra le costruzioni non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
- b) Superficie lorda SL incrementabile una tantum nel limite massimo del 20 %; l'incremento è ammesso fatta salva la verifica di cui al comma 1 dell'art. 7 del DM 1444/68 da applicare alla massima estensione del tessuto di riferimento, delimitato dalle aree per la viabilità e/o da tessuti/ambiti/aree con diversa destinazione.
- c) È ammessa la realizzazione dei soppalchi, come definiti nel Regolamento edilizio.
- d) A soli fini di comprovato risparmio energetico è consentita, la realizzazione di serre bioclimatiche, a norma della legislazione vigente.
- e) Altezza massima degli edifici: esistente incrementabile di un piano con altezza di interpiano massimo 3,50 m.

#### **4. Prescrizioni**

- a) Gli interventi sono volti al rispetto dell'assetto tipologico, alla ricomposizione dei caratteri storico architettonici, anche mediante eliminazione delle superfetazioni, traslazione dei volumi e ripristino dei cortili e dei giardini.
- b) È consentita la realizzazione di opere dirette al superamento delle barriere architettoniche (ad es. rampe di accesso, ascensori, ecc.), nel rispetto delle caratteristiche e peculiarità costruttive dei fabbricati.
- c) Sono consentiti, interventi di realizzazione in sottosuolo di parcheggi e locali tecnici purché sia ripristinato sulla copertura l'impianto arboreo esistente e l'inserimento della rampa risulti congruo. Sono ammessi parcheggi a raso nel rispetto del mantenimento dell'impianto arboreo e del verde esistente e dotati di sistemi di drenaggio urbano sostenibile. Le eventuali rampe di accesso ai parcheggi interrati dovranno prevedere interventi di mitigazione nei confronti delle abitazioni circostanti e non dovranno recare nocumento ai prospetti degli edifici.
- d) Nel caso di destinazioni definite dal Piano dei Servizi sono consentiti in sottosuolo interventi di realizzazione di spazi e attrezzature finalizzate ad una migliore funzionalità del servizio o per una rifunionalizzazione dello stesso, previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio.
- e) Il recupero e l'utilizzo di cantine e locali in interrato o seminterrato nonché di manufatti nei cortili di pertinenza dei complessi edilizi, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse, nel rispetto delle norme igienico sanitarie. Le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi.

#### **5. Modalità attuative**

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

#### **6. Destinazioni d'uso**

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

---

### **Art. 17 - Nuclei storici**

#### **1. Definizione**

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

Sono nuclei storici esterni al perimetro del centro storico: Borgo Ticino, Fossarmato, Mirabello, San Lanfranco, San Pietro in Verzolo nonché ogni altro nucleo, come identificato nella tavola PDR\_01.

#### **2. Interventi consentiti**

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

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

#### **3. Parametri**

- a) Superficie Lorda SL consentita: è ammesso un incremento una tantum del 30% della S.L. esistente; l'incremento è ammesso fatta salva la verifica di cui al comma 1 dell'art. 7 del DM 1444/68 da applicare alla massima estensione del tessuto di riferimento, delimitato dalle aree per la viabilità e/o da tessuti/ambiti/aree con diversa destinazione;
- b) Indice di copertura: 50% massimo, o esistente se superiore;
- c) Indice di permeabilità: 40% minimo con deroga per la realizzazione di box sotterranei per i quali è previsto sul soprasuolo superficie a verde e per quegli edifici le cui caratteristiche storiche e architettoniche esigano il mantenimento o il ripristino delle originarie pavimentazioni non permeabili;
- d) Distanze: ai sensi del DM 1444/68, nel caso di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- e) Distanze minime per le nuove costruzioni:
  - i. dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
  - ii. dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
  - iii. tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
  - iv. m 5,00 tra pareti non finestrate;
- f) Altezza massima degli edifici: esistente incrementabile di un piano con altezza di interpiano massimo 3,50 m.; 13,00 m. nel caso di nuova costruzione su lotto libero.

#### **4. Prescrizioni**

- a) Gli interventi sono volti al rispetto dell'assetto tipologico, alla ricomposizione dei caratteri storico architettonici, anche mediante eliminazione delle superfetazioni, traslazione dei volumi e ripristino dei cortili e dei giardini.
- b) L'intervento di restauro e risanamento conservativo comprende altresì la rimozione di eventuali elementi incongrui e il ripristino delle strutture originarie.
- c) È consentita la realizzazione di parcheggi in sottosuolo purché ripristinino sulla copertura l'impianto arboreo originario.
- d) Nel caso di destinazioni definite dal Piano dei Servizi è consentita in sottosuolo la realizzazione di spazi e attrezzature finalizzate a una migliore funzionalità del servizio o per una riconversione dello stesso.
- e) È ammessa la realizzazione dei soppalchi, come definiti nel Regolamento edilizio.

#### **5. Modalità attuative**

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

#### **6. Destinazioni d'uso**

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

### **Art. 18 - Cascine prevalentemente destinate all'attività agricola**

#### **1. Definizione**

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

## **2. Interventi consentiti**

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione limitatamente ai parametri di cui al comma 3 lett. a) del presente articolo

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

## **3. Parametri**

- a) Per gli interventi legati alla attività agricola si applicano le disposizioni contenute nel Titolo III della LR 12/05.
- b) Al di fuori dell'ipotesi di cui al punto a) il Volume massimo consentito è pari al volume esistente. È ammessa la chiusura di porticati e fienili ed il recupero di edifici per funzioni legate alla attività agricola, nel rispetto dei caratteri architettonici dei fabbricati.
- c) Altezza massima consentita pari all'esistente. Altezze superiori sono consentite per silos, serbatoi, essiccatoi e similari.

## **4. Prescrizioni**

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

## **5. Modalità attuative**

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

## **6. Destinazioni d'uso**

- a) Escluse: A, B, C1, C2, C4, C5, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2.

---

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

#### **1. Definizione**

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

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

#### **2. Interventi consentiti**

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

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) È ammesso l'incremento una tantum fino al 10% della S.L.
- b) Altezza massima consentita pari all'esistente

### **4. Prescrizioni**

- a) Gli interventi devono rispettare i caratteri tipologici e architettonici e strutturali degli edifici originari, con riferimento all'Abaco del territorio del Parco a fini paesaggistici.
- b) La chiusura di fienili e dei porticati, sempre ammessa, deve consentire la lettura della struttura originaria. Tali interventi non incidono sulla verifica dei parametri urbanistici.
- c) È 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. La realizzazione deve comunque garantire il mantenimento del 40% delle aree permeabili.
- d) È ammessa la realizzazione di cantine e box, sia in sottosuolo che fuori terra, per una superficie non superiore a 25 m per ogni unità immobiliare e per ognuna delle due tipologie.
- e) È ammesso il recupero di tutti i corpi edilizi esistenti nel rispetto della sagoma. Le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi.

### **5. Modalità attuative**

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

### **6. Destinazioni d'uso**

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

---

## **Art. 20 - Cascine da rifunionalizzare**

### **1. Definizione**

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

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

### **2. Interventi consentiti**

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

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 urbanistico esistente incrementabile del 15%
- b) Altezza massima consentita pari all'esistente

### 4. Prescrizioni

- a) L'inserimento di volumi non deve costituire contrasto, ma costituire naturale completamento delle visuali prospettiche e del paesaggio.
- 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.

### 5. Modalità attuative

- a) Sono ammesse la demolizione e ricostruzione anche parziale di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale, con recupero della volumetria, 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 e dal Regolamento per il recupero degli insediamenti dismessi approvato con Delibera di Consiglio di Gestione del Parco n. 148 del 17/12/2014.
- d) La verifica della effettiva consistenza dei singoli edifici verrà valutata in sede di progetto di riqualificazione e dovrà essere condotta in contraddittorio tra il Comune e il Parco del Ticino.
- e) Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco del Ticino di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.

### 6. Destinazioni d'uso

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

---

### Art. 21 Elementi di valutazione del T.U.C.

- 1. Sono da considerare parte integrante dei beni, complessi ed edifici identificati dal presente Titolo III- parte I, 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, i piani attuativi e i progetti edilizi individueranno le azioni e i progetti atti a tutelare eventuali presenze e strutture verdi caratterizzanti il paesaggio urbano e a garantirne la messa a sistema nel disegno del verde locale e territoriale.
-

## **PARTE II - AMBITI DI RECENTE EDIFICAZIONE**

### **Art. 22 – Tessuto ad alta densità**

#### **1. Definizione**

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

#### **2. Interventi consentiti**

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

#### **3. Parametri**

- a) Indice edificabilità fondiaria: 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) Indice di copertura: 50% massimo o esistente se superiore;
- c) Indice di permeabilità: 25% minimo;
- d) Distanze minime, fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni:
  - i. dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
  - ii. dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
  - iii. tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
  - iv. m 5,00 tra pareti non finestrate;
- e) Altezza massima degli edifici: m 26,00 nel caso di nuova costruzione; esistente, se superiore a m 26,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento.
- f) È ammessa la realizzazione dei soppalchi, come definiti nel Regolamento edilizio.

#### **4. Prescrizioni**

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

#### **5. Modalità attuative**

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

#### **6. Destinazioni d'uso**

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

## **Art. 23 – 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 semi-corte. La destinazione prevalente è quella residenziale con possibile presenza di funzioni commerciali al piano terra nelle parti degli edifici comunicanti con il fronte stradale. Gli spazi pertinenziali interni al lotto sono destinati prevalentemente a verde privato.

### **2. Interventi consentiti**

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

### **3. Parametri**

- a) Indice edificabilità fondiaria: 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) Indice di copertura: 50% massimo o esistente se superiore;
- c) Indice di permeabilità: 25% minimo;
- d) Distanze minime, fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni:
  - i. dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
  - ii. dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
  - iii. tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
  - iv. m 5,00 tra pareti non finestrate;
- e) Altezza massima degli edifici: m 16,00 nel caso di nuova costruzione; esistente, se superiore a m 16,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento.
- f) È ammessa la realizzazione dei soppalchi, come definiti nel Regolamento edilizio.

### **4. Prescrizioni**

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

### **5. Modalità attuative**

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

### **6. Destinazioni d'uso**

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

---

## **Art. 24 – Tessuto a bassa densità**

### **1. Definizione**

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

### **2. Interventi consentiti**

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

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

### **3. Parametri**

- a) Indice edificabilità fondiaria: 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) Indice di copertura: 40% massimo o esistente se superiore;
- c) Indice di permeabilità: 25% minimo;
- d) Distanze minime, fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni:
  - i. dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
  - ii. dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
  - iii. tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
  - iv. m 5,00 tra pareti non finestrate;
- e) Altezza massima degli edifici: m 13,00 nel caso di nuova costruzione; esistente, se superiore a m 13,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento.
- f) È ammessa la realizzazione dei soppalchi, come definiti nel Regolamento edilizio.

### **4. Prescrizioni**

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

### **5. Modalità attuative**

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

### **6. Destinazioni d'uso**

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

## **Art. 25 – Tessuto di rinnovamento urbano**

### **1. Definizione**

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

### **2. Interventi consentiti**

- a) manutenzione ordinaria

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

### **3. Parametri per intervento edilizio diretto:**

- a) Indice edificabilità fondiaria: 0,40 mq/mq massimo, esistente, se superiore a 0,40 mq/mq, nel caso di demolizione e ricostruzione;
- b) Indice di copertura: 40% massimo; 50% massimo nel caso di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica o esistente se superiore;
- c) Indice di permeabilità: 25% minimo;
- d) Distanze minime, fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni:
  - i. dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
  - ii. dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
  - iii. tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
  - iv. m 5,00 tra pareti non finestrate;
- e) Altezza massima degli edifici: m 13,00 nel caso di nuova costruzione; esistente, se superiore a m 13,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento.
- f) È ammessa la realizzazione dei soppalchi, come definiti nel Regolamento edilizio.

### **4. Prescrizioni**

- a) 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.

### **6. Destinazioni d'uso**

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

## **Art. 26 – Nuclei urbanizzati ed edifici isolati**

### **1. Definizione**

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

### **2. Interventi consentiti**

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

### **3. Parametri**

- a) Indice edificabilità fondiaria: 0,20 mq/mq massimo. Volume esistente nel caso di interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- b) Indice di permeabilità: minimo 50% della ST
- c) Indice di copertura: 35% massimo o esistente se superiore;
- d) Distanze minime, fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni:
  - i. dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
  - ii. dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
  - iii. tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
  - iv. m 5,00 tra pareti non finestrate;
- e) Altezza massima degli edifici: m. 10,50 nel caso di nuova costruzione; esistente, se superiore a m. 10,50, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento;
- f) È ammessa la realizzazione dei soppalchi, come definiti nel Regolamento edilizio.

#### **4. Prescrizioni**

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

#### **5. Modalità attuative**

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

#### **6. Destinazioni d'uso**

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

### **Art. 27 – 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

### **3. Parametri per intervento edilizio diretto:**

- a) Indice 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 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 12; esistente, se superiore a m 12,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza;
- f) In caso di interventi finalizzati al cambio di destinazione funzionale sarà necessario svolgere un'indagine ambientale preliminare sul sito da effettuarsi in contraddittorio con gli Enti territorialmente competenti, al fine di accertare la presenza o meno di sostanze contaminanti con l'eventuale conseguente necessità di attivare l'iter tecnico amministrativo di bonifica previsto dalla Parte IV Titolo V del d.lgs. 152/2006;
- g) È ammessa la realizzazione dei soppalchi, come definiti nel Regolamento edilizio;
- h) È ammessa la realizzazione di insediamenti aventi destinazione residenziale e turistico ricettiva con SL fino ad un massimo di 0,2 mq/mq di superficie dell'area oggetto dell'intervento. L'Amministrazione potrà valutare interventi comportanti un incremento sino a ulteriori 0,2 mq/mq dell'indice sopra citato da attuare mediante modalità diretta convenzionata che definisca la realizzazione di opere di urbanizzazione ritenute necessarie in relazione all'incremento insediativo.

### **4. Prescrizioni**

- a) La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, eventualmente 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 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.
- c) Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco del Ticino di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.

### **6. Destinazioni d'uso**

- a) Escluse: C4, D1.4, D1.5, E

## **Art. 28 – Tessuto delle attività produttive**

### **1. Definizione**

Tessuto formato:

- a) dall'aggregazione di edifici di tipologie e funzioni prevalentemente produttive e artigianali
- b) dall'esistenza di insediamenti produttivi attuati tramite piano di iniziativa pubblica (Piano per gli Insediamenti Produttivi):
  - o 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;
  - o area attuata mediante primo stralcio del P.I.P. Industriale/Artigianale approvato con Deliberazione Consiliare n. 55 del 23 luglio 1998 e definito con deliberazione di Giunta Municipale n.321 del 29/03/1999, caratterizzato da lotti di dimensione variabile tra 2000 mq e 12.000 mq.

### **2. Interventi consentiti**

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

### **3. Parametri**

- a) Indice di copertura: 70% 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 16,00; esistente, se superiore a m 16,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza; per comprovate esigenze di sviluppo dell'attività e di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito in sede di modalità di attuazione convenzionata elevare l'altezza massima della quota necessaria al ciclo produttivo;
- f) Parcheggi: articolo 16 delle NTA del Piano dei Servizi;
- g) Gli interventi comportanti nuova costruzione, incremento della S.L. 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. esistente;
- h) È ammessa la realizzazione dei soppalchi, come definiti nel Regolamento edilizio;
- i) Per i tessuti di cui al comma 1 lett. b, fino alla scadenza delle convenzioni stipulate si applicano i parametri ivi stabiliti.

### **4. Prescrizioni**

La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo, eventualmente 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 pubblico.
- d) In caso di contrasto tra quanto disciplinato al presente articolo e quanto previsto nelle convenzioni ex PIP in corso di validità, 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.
- e) 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.

## **6. Destinazioni d'uso**

- a) Escluse: A, C4, D1.4, D1.5, E.
- 

## **Art. 29 – Ambiti per attività commerciali**

### **1. Definizione**

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

### **2. Interventi consentiti**

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

### **3. Parametri**

- a) Indice di copertura: 60% massimo;
- b) Distanza tra fabbricati: m 10; m 7,50 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante;
- c) Distanza minima degli edifici da confini m 5; sono ammesse costruzioni in aderenza, o confine con l'assenso della proprietà confinante;
- d) Per le nuove costruzioni si applicano le disposizioni previste dal DM 1444/68;
- e) Altezza massima degli edifici: m 12; esistente, se superiore a m 12,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- f) Parcheggi: articolo 16 delle NTA del Piano dei Servizi;
- g) È ammessa la realizzazione dei soppalchi, come definiti nel Regolamento edilizio.

#### **4. Prescrizioni ulteriori**

- a) Le grandi strutture di vendita sono ammesse solo dove attualmente esistenti e individuati con apposita simbologia nella tavola PDR 01. o nell'ambito di strumenti di programmazione negoziata.

#### **5. Modalità attuative**

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, C1, C2, C4, E.
- 

### **Art. 30 – Ambiti per attività ricreative**

#### **1. Definizione**

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

#### **2. Interventi consentiti**

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

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

#### **3. Parametri**

- a) È consentito l'incremento della SL esistente fino al **20%** una tantum.
- b) Indice di copertura: max. 50% o esistente se superiore;
- c) Distanze minime, fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni:
  - i. dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
  - ii. dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
  - iii. tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
  - iv. m 5,00 tra pareti non finestrate
- d) Altezza massima degli edifici: per le nuove costruzioni: m 10; esistente, se superiore a m 10, nel caso di demolizione e ricostruzione e ampliamento. Le attrezzature strettamente sportive non hanno limiti di altezza, la quale dovrà comunque essere giustificata per esigenze tecnico/sportive.

#### **4. Prescrizioni**

- a) La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, eventualmente esistente sulle aree.
- b) È 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 20% della S.L. 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, E
- 

### **Art. 31- Sostenibilità ambientale, resilienza urbana e sicurezza pubblica**

#### **1. Incentivi finalizzati alla Sostenibilità ambientale**

- a) In tutti gli ambiti disciplinati dagli artt. 21,22,23,24,25,26,27,28,29,30 sopra riportati è riconosciuta una premialità fino a un massimo del 5% della SL ammessa per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia che raggiungono la classe energetica A. In sede di SCIA di agibilità dovrà essere certificato il raggiungimento della classe energetica A.

#### **2. Incentivi finalizzati alla promozione della resilienza urbana**

- a) Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia comportanti il ripristino della permeabilità di almeno il 30% di aree precedentemente impermeabilizzate, eseguiti interamente a carico del proprietario e senza incentivi pubblici, è concessa una premialità fino a un massimo del 5% della SL ammessa e con il limite massimo di metri quadrati 500 (cinquecento).

#### **3. Incentivi finalizzati alla promozione della salute pubblica**

- a) Nel caso di interventi di completa rimozione di coperture in amianto, eseguiti interamente a carico del proprietario e senza incentivi pubblici, è concessa una premialità fino a un massimo del 10% della SL ammessa con il limite massimo di metri quadrati 500 (cinquecento).

#### **4. Disciplina comune**

- a) La regolamentazione di queste premialità è disciplinata dal Regolamento Edilizio.
- b) Le modalità di erogazione e recepimenti di discipline sovraordinate nelle materie di cui al presente articolo avviene con determinazione dirigenziale.
-

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

### **Art. 32 - Aree agricole strategiche**

#### **1. Definizione**

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

#### **2. Interventi consentiti**

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

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

### **Art. 33 - Parco della Vernavola e Parco della Sora**

#### **1. Definizione**

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

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

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

#### **2. Interventi consentiti**

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione solo per i casi disciplinati al comma 3 lett. c)

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 territoriale di 0.05 mq S.L. mq. e la stessa potrà essere trasferita per la realizzazione di Servizi per l'Abitare di cui ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del P.d.S.:
  1. nelle aree dismesse individuate dal Documento di Piano, in aggiunta ai parametri edilizi e urbanistici come definiti nelle schede del Documento di Piano, contestualmente alla presentazione della proposta di pianificazione attuativa riferita all'Ambito di Trasformazione;
  2. in aree soggette interventi attuativi convenzionati di cui agli artt. 9 e 10, in aggiunta ai parametri edilizi e urbanistici, definiti nelle schede di cui all'Allegato C delle presenti

norme, previsti per dette aree, fino a un massimo del 20% di incremento della S.L.P e dell'indice di scheda massima prevista dalla scheda attuativa generata dal Piano attuativo, contestualmente alla presentazione della proposta di pianificazione attuativa riferita all'Ambito;

3. in aree comunali, di cui all'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, da individuare preferibilmente in prossimità delle aree a parco di cui si propone la cessione.
- 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) È ammesso il recupero dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT, legittimamente insediati per servizi e attrezzature di interesse generale.
- e) È ammessa, previo convenzionamento:
  1. la realizzazione di chioschi, con opere contenute di ancoraggio al terreno, di dimensioni massime di 100 mq e destinati a sede di associazioni aventi sede sul territorio comunale, attività socio-culturali, sportive, ricreative e assimilabili, anche adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande, che favoriscano la fruibilità e il presidio dei Parchi;
  2. la realizzazione di opere legate alla attività dell'equitazione di cui all'art. 60;
  3. 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., subordinati a positiva o favorevole valutazione del progetto da parte dell'Amministrazione. Tali strutture dovranno essere collocate ai margini del parco, in continuità con tessuti edificati adiacenti nelle aree ricomprese nel perimetro di iniziativa comunale orientata del PTC e, nelle aree esterne al perimetro IC, previo parere favorevole del Parco della Valle del Ticino. Gli interventi devono rispettare l'Abaco del territorio del Parco a fini paesaggistici.

#### **4. Prescrizioni**

- a) Negli ambiti di cui al presente articolo ambiti sono vietati:
  - i. 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;
  - ii. la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
  - iii. la costruzione di recinzioni con elementi non naturali;
  - iv. i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno fatte salve le opere di recupero ambientale, quelle legate agli usi agricoli e quelle di modellazione del terreno concordate con il Comune per lo sviluppo di attività di interesse generale;
  - v. 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 alla 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 presentano 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. 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.

## **7. Norme prevalenti**

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

---

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

## **1. Definizione**

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

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

## **2. Interventi consentiti**

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione solo nel caso di interventi di cui al comma 3a e 3b del presente 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 agricole 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) È ammesso mediante intervento edilizio diretto il recupero dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT, legittimamente insediati, per funzioni turistico ricettive, per servizi e attrezzature di interesse generale.
- d) Le attrezzature e le infrastrutture produttive non possono superare l'indice di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.
- e) per interventi di cui al comma 4.g è ammessa la realizzazione, per ogni unità ortiva, di un basso fabbricato avente superficie massima pari 2.0 mq.; è ammessa la realizzazione di una struttura a servizio delle unità ortive destinata a servizi comuni, avente superficie massima pari a 100 mq. e di altezza interna non superiore a 3 m.

#### 4. Prescrizioni

- a) In tali ambiti sono vietati:
  - i. 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;
  - ii. la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali diretti a finalità diverse dalla conduzione del fondo;
  - iii. la costruzione di recinzioni con elementi non naturali se non opportunamente mitigate per garantirne il miglior inserimento paesaggistico;
  - iv. 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;
  - v. l'apertura di nuove cave ed impianti di smaltimento dei rifiuti;
- b) Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare la morfologia, i caratteri tipologici, le forme, i colori e i materiali costruttivi del contesto ambientale di riferimento in cui sono inseriti, con riferimento all'Abaco del territorio del Parco a fini paesaggistici.
- c) Le nuove costruzioni produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole:
  - i. 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;
  - ii. Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate, con esclusione di vele elette perimetrali, con manto di copertura in lamiera grecate metalliche, lastre ondulate, elementi discontinui curvi in laterizio;
  - iii. le capriate di copertura dovranno risultare contenute fra i muri perimetrali; gli sporti o le tettoie dovranno aggettare come prosecuzione delle falde principali (analogamente ai "passafuori" tradizionali) o come elementi discontinui addossati al corpo principale con quota d'imposta inferiore alla falda principale.
- d) Le strade poderali e le strade campestri possono essere sempre realizzate e utilizzate come percorso per favorire la fruizione agro-ambientale del territorio e rese eventualmente disponibili dalle aziende agricole in termini di accessibilità e fruibilità.

- e) Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi interventi finalizzati alla creazione di formazioni boschive, nonché formazioni vegetazionali marginali quali siepi, filari alberati, a titolo esemplificativo, di connessione e salvaguardia tra il territorio rurale e quello edificato, da orientare alla compresenza delle funzioni agricole e di quelle a carattere prevalentemente ecologico.
- f) È ammessa, in aree contigue e confinanti ad aree appartenenti ai tessuti consolidati, l'installazione di attrezzature e la realizzazione di percorsi adeguati all'esclusivo svolgimento di attività riabilitative.
- g) Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi interventi finalizzati alla creazione di orti urbani a carattere privato, dotati di formazioni vegetazionali marginali quali siepi, filari alberati, a titolo esemplificativo, di connessione e salvaguardia tra il territorio rurale e quello edificato.

#### **5. Modalità attuative**

- a) L'attuazione degli interventi avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.
- b) Per l'eventuale realizzazione di nuovi edifici adibiti all'uso agricolo devono essere verificati i presupposti soggettivi e oggettivi ai sensi dell'art. 60 della L.R. 12/2005.

#### **6. Destinazioni d'uso**

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

#### **7. Norme prevalenti**

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

---



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

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

#### **1. Contenuti**

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, al Piano di Gestione del Rischio di Alluvione approvato con deliberazione n. 2 del 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, alle vigenti norme tecniche nazionali in tema di costruzioni (D.M. 17/01/2018), agli indirizzi emanati dalla Regione (D.G.R. 30 novembre 2011, n. IX/2616), 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 e alle norme di Polizia Idraulica sul reticolo idrografico di cui alla D.G.R. X/7581/2017 e s.m.i..

#### **2. Definizione**

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 individuate nella tavola PDR\_01 e integrate con quelle a rischio idraulico ed idrogeologico, individuate nelle tavole della Componente geologica, idrogeologica e sismica di cui all'art. 51 delle presenti norme.

#### **3. Prescrizioni**

- a. Nelle aree ricadenti nelle **Fasce fluviali A e B** e nelle **aree allagabili P3/H e P2/M del PGRA**, come individuate nello Studio di cui all'art. 51 delle presenti norme e così come specificato dalle Norme di attuazione del PAI:
  - i. sono sempre ammessi interventi di mitigazione e compensazione agroforestale e ambientale e, previa valutazione di possibili alternative, opere pubbliche o di interesse pubblico. È altresì ammesso il mantenimento della attività agricola, in essere alla data di approvazione del PGT;
  - ii. 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.
- b. Nei territori comunque inseriti in **Fascia fluviale B** e nelle aree allagabili P2/M del PGRA sono comunque consentiti:
  - i. 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;
  - ii. innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- iii. opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore.

4. Nei territori inseriti nella **Classe di fattibilità 4**

- a) Sono consentiti interventi, esclusivamente sugli edifici esistenti, di:
  - i. demolizione senza ricostruzione,
  - ii. manutenzione ordinaria e straordinaria,
  - iii. restauro, risanamento conservativo, senza cambio di destinazione comportante aumento carico insediativo.
- 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.

5. Nei territori inseriti nella **Classe di fattibilità 3H3:**

Sono consentiti interventi, esclusivamente sugli edifici esistenti, di:

- a) demolizione senza ricostruzione,
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria,
- c) restauro, risanamento conservativo, senza cambio di destinazione comportante aumento carico insediativo,
- d) interventi di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso con obbligo di:
  - i. valutazione di compatibilità idraulica per la verifica preliminare del rispetto, per le superfici abitabili, della quota di sicurezza e per la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio, nel rispetto delle normative vigenti;
  - ii. 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,
- e) per gli edifici destinati ad attività agricole e per le residenze rurali connesse alla conduzione aziendale sono inoltre ammessi interventi di:
  - 1. Ristrutturazione edilizia
  - 2. Nuova costruzioneentrambi purché le superfici abitabili siano realizzate con quota di sicurezza definibili dai risultati dello Studio di compatibilità idraulica allegato al PGT, con obbligo di:
  - i. 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;
  - ii. esecuzione di indagini topografiche, strutturali e idrauliche per la verifica preliminare del rispetto, per le superfici abitabili, della quota di sicurezza definita a livello locale;
  - iii. adozione di accorgimenti costruttivi che impediscano danni a strutture e consentano facile e immediata evacuazione, con quota di sicurezza definita a livello locale. 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.

6. Nei territori inseriti nella **Classe di fattibilità 3RP\_L' e 3RSP' (fascia fluviale B PAI)** sono consentiti interventi di:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c) 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;
- d) Cambiamenti di destinazione d'uso con obbligo di:
  - i. valutazione di compatibilità idraulica per la verifica preliminare del rispetto, per le superfici abitabili, della quota di sicurezza e per la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio, nel rispetto delle normative vigenti;
  - ii. 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.
- e) per gli edifici destinati ad attività agricole e per le residenze rurali connesse alla conduzione aziendale vedasi quanto prescritto per i medesimi ambiti al punto 5.

7. Nei territori inseriti nella **Classe di fattibilità 3, sotto-classi H2-H1, RSP, RP (pericolosità idraulica)** sono consentiti interventi di:

- a) demolizione senza ricostruzione,
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria,
- c) restauro, risanamento conservativo,
- d) interventi di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso
- e) nuova costruzione con obbligo di:
  - i. valutazione di compatibilità idraulica per la verifica preliminare del rispetto, per le superfici abitabili, della quota di sicurezza e per la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio, nel rispetto delle normative vigenti;
  - ii. 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.
- f) Per gli edifici destinati ad attività agricole e per le residenze rurali connesse alla conduzione aziendale vedasi quanto prescritto per i medesimi ambiti al punto 5.

8. Nei territori inseriti nella **Classe di fattibilità 3, sotto-classi R (riporti)** sono consentiti interventi:

- a) demolizione senza ricostruzione,
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria,
- c) restauro, risanamento conservativo,
- d) interventi di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso,

- e) nuova costruzione con 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, nonché indagini archeologiche nei siti interessati da patrimonio storico.
9. Nei territori inseriti nella **Classe di fattibilità 3, sotto-classi S (Bassa soggiacenza)** sono consentite:
- a) demolizione senza ricostruzione,
  - b) manutenzione ordinaria e straordinaria,
  - c) restauro, risanamento conservativo,
  - d) interventi di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso
  - e) nuova costruzione con obbligo di:
    - i. 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.
    - ii. Monitoraggio del livello piezometrico e studio storico dell'escursione della falda, al fine di definire la possibile interazione della superficie piezometrica con gli interventi edificatori, sia in fase realizzativa (depressione per getto fondazioni) che di esercizio (sottospinte idrostatiche).
10. Nei territori inseriti nella **Classe di fattibilità 3, sotto-classi BO (ambiti in bonifica)** sono consentite
- a) demolizione senza ricostruzione,
  - b) manutenzione ordinaria e straordinaria,
  - c) restauro, risanamento conservativo,
  - d) interventi di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso
  - e) nuova costruzione con obbligo di:
    - i. 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.
    - ii. verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene Pubblica. Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni mediante un'indagine ambientale preliminare, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".
11. Nei territori inseriti nella **Classe di fattibilità 2** sono consentite
- f) demolizione senza ricostruzione,
  - g) manutenzione ordinaria e straordinaria,
  - h) restauro, risanamento conservativo,
  - i) interventi di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso
  - j) nuova costruzione con 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;
12. Indipendentemente dalle classi di fattibilità, nei cambi di destinazione d'uso di ambiti produttivi è da prevedere la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene Pubblica. Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni mediante un'indagine ambientale preliminare, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".
13. Indipendentemente dalle classi di fattibilità, per gli insediamenti con scarichi industriali, stoccaggio temporaneo di rifiuti pericolosi e/o materie prime che possono dar luogo a rifiuti pericolosi al termine del ciclo produttivo potranno essere proposti e predisposti sistemi di controllo ambientale

per insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alle tipologie di intervento: piezometri di controllo della falda a monte e a valle flusso dell'insediamento; indagini nel terreno non saturo per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto.

14. La tabella A riassume gli interventi edilizi consentiti nelle sotto-classi come individuate nello studio di cui all'art. 51 delle presenti norme.
  15. 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. 51 delle presenti norme.
  16. 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.
  17. Per le aree esterne alla Zona di Iniziativa Comunale Orientata e ricadenti all'interno del Parco Naturale si applicano le norme della DCR 919/2003 anche in riferimento alle tipologie di interventi ammessi.
- 

#### **Art. 36 - Sponde del Ticino e del Naviglio Pavese**

1. Lungo le sponde del Fiume Ticino, fatto salvo il parere di competenza del Parco Lombardo della Valle del Ticino per la verifica di compatibilità al PTC e per l'eventuale valutazione di incidenza, è ammessa l'occupazione di spazio acqueo, e del corrispondente spazio di servizio a terra, per l'installazione di imbarcazioni per usi privati, turistici-ricettivo e commerciali, previo rilascio di concessione amministrativa da parte degli enti preposti.
2. Lungo le sponde del Naviglio Pavese, fatto salvo il parere di competenza per l'eventuale valutazione di incidenza, è ammessa l'occupazione di spazio acqueo, e del corrispondente spazio di servizio a terra, per l'installazione di imbarcazioni per usi privati, turistici-ricettivo e commerciali, previo rilascio di concessione amministrativa da parte dell'ente competente. La larghezza di tali strutture non deve superare un terzo di quella dello spazio acqueo e avere una lunghezza non superiore ai 20 metri.
3. Nella domanda di autorizzazione dovranno essere specificati per le imbarcazioni e per le funzioni connesse:
  - i. la localizzazione in ambiti per i quali siano rispettate le prescrizioni del piano di zonizzazione acustica;
  - ii. la localizzazione in prossimità di adeguati parcheggi pubblici;
  - iii. la localizzazione in corrispondenza di accessi già esistenti;
  - iv. la localizzazione di strutture fisse in sponda e retrosponda che evitino l'eliminazione degli individui arborei esistenti e l'alterazione delle viste sensibili consolidate;
  - v. le modalità di gestione e di collettamento per lo smaltimento degli eventuali reflui derivanti dalle attività poste in essere;
  - vi. gli accorgimenti utilizzati per evitare fenomeni di inquinamento;
  - vii. le eventuali modalità di allacciamento alle reti idrica ed energetica.
4. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle illustrate al comma 1 e 2 del presente articolo.
5. Sono inoltre ammesse attività sportivo – ricreative che non comportino la modifica permanente dello stato dei luoghi. Eventuali attrezzature dovranno essere removibili, realizzate in legno, tela, vetro, metallo e materiali naturali. L'Amministrazione potrà richiedere la completa rimozione delle attrezzature al termine del periodo e le stesse dovranno essere completamente rimosse al termine del periodo di autorizzazione/concessione.
6. L'installazione delle imbarcazioni di cui ai commi precedenti si qualificano come nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e.5) del DPR 380/2001 e, in caso di usi commerciali o turistico ricettivi, sono

soggette a P.d.C. convenzionato. Non sono soggette al reperimento di servizi pubblici ai sensi dell'art. 16 delle N.T.A. del Piano dei Servizi.

---

#### **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**
  - a. Escluse: A, B3, C, D 1.3, D 1.4, D 1.5, D2, E.

## **TITOLO VI - VINCOLI E PRESCRIZIONI**

### **Art. 38 - Vincoli**

1. Le tavole «Vincoli» individuano i vincoli e le relative fasce di rispetto.
  2. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto 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 e destinate, a titolo esemplificativo, alla formazione di strade, a rettifiche di allineamenti stradali nonché ad infrastrutture viabilistiche (rotatorie, aiuole spartitraffico, ecc.), 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. 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.
  4. 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.
  5. Per gli edifici legittimamente insediati situati all'interno delle fasce di rispetto sono ammesse, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, opere di manutenzione e cambi di destinazione d'uso. Nel caso di cambi di destinazione d'uso, il titolare dell'intervento sarà tenuto a realizzare le eventuali opere di mitigazione/risanamento acustico qualora necessari per la nuova destinazione.
- 

### **Art. 40 - Fascia di tutela della linea ferroviaria**

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

### **Art. 41 - Fascia di rispetto cimiteriale**

1. Sono le fasce di rispetto come definite dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 come modificato dall'art. 28 della L. n. 166/2002.
2. Per le aree denominate Cimitero Maggiore (decreto del Prefetto di Pavia n°16474/60 del 3/6/1960 e deliberazione del Commissario Regionale dell'USSL 77 di Pavia n°402 del 4/5/1994), Cimitero S. Lanfranco (DCC n.21 del 22/4/ 2002 approvata dall'ASL di Pavia con parere igienico sanitario art.338

T.U.LL.SS. – R.D. 1265/34 n.788 del 21.6.2002) e Cimitero Mirabello ( DCC n.21 del 22/4/ 2002 approvata dall'ASL di Pavia con parere igienico sanitario art.338 T.U.LL.SS. – R.D. 1265/34 n.788 del 21.6.2002), la fascia di rispetto è ridotta a m. 100.

3. Per le aree denominate cimitero degli animali la fascia di rispetto è pari a m. 100.
4. Per le aree cimiteriali denominate Fossarmato e Cascine Calderari la fascia di rispetto è pari a m. 200.
5. Su tali aree è consentita unicamente la realizzazione di opere previste dall'art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003.

#### **6. Interventi consentiti**

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

#### **7. Modalità attuative**

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

#### **Destinazioni d'uso**

Escluse: A, B, E.

---

#### **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 ed è vietata la piantumazione di alberi ad alto fusto.

---

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

1. Aree nelle quali dovrà essere puntualmente verificata con il proprietario/gestore della linea la fascia di rispetto delle linee elettriche ai sensi del DPCM 8/7/2003.
2. Tale verifica dovrà essere certificata dal proprietario/gestore della linea e allegata alla pianificazione attuativa oppure, in assenza, al progetto edilizio per le nuove costruzioni e le demolizioni con ricostruzione.
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, a titolo esemplificativo: stazioni, caselli, locande, cippi, edicole sacre, muri di cinta e/o di fabbrica, porte;
  - 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 (a titolo esemplificativo: canali, strade);
  - 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, a titolo esemplificativo: strade interpoderali, canali irrigui;
  - 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. 45: 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 02b.

2. Tali aree 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. 46 - Fascia di tutela e valorizzazione paesaggistica del Naviglio Pavese**

1. Relativamente al sistema del Naviglio Pavese, per come definito nella allegata Tavola ....., devono essere tutelati gli elementi costitutivi e gli aspetti relazionali con il contesto di riferimento.

In particolare dovranno essere salvaguardati:

- a) la fruibilità e la percorribilità del sistema;
  - b) i manufatti originari quali conche, chiuse, incili, alzaie, ponti, molini e opifici;
  - c) il sistema dei derivatori e degli adduttori;
  - d) la vegetazione di margine;
  - e) i beni di valore storico - ambientale in affaccio;
  - f) 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 come rappresentata nella Tavola della Carta dei Vincoli

In tale fascia si rende necessario:

- a) 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;
  - b) 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;
  - c) promuovere azioni tese al recupero e alla valorizzazione degli elementi propri del paesaggio rurale, preservandole dall'edificazione e da fenomeni di dispersione insediativa;
  - d) promuovere e potenziare i percorsi ciclo-pedonali;
  - a) governare le trasformazioni e i nuovi interventi.
3. All'interno del perimetro di iniziativa comunale valgono le seguenti prescrizioni:
    - a) Interventi sulle opere idrauliche:
      - i. 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 Archeologica, Belle arti e Paesaggio. Le superfetazioni esistenti dovranno essere rimosse.
    - b) Interventi sulla vegetazione:
      - i. 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:

- i. 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.
- ii. Salvaguardia della continuità del sistema del verde, del paesaggio agrario e della rete irrigua e della viabilità interpoderale 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:

- i. 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'edificio senza prevaricare le componenti storiche che lo caratterizzano.
- ii. Riqualificazione 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:

- i. 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).
- ii. 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.
- iii. I filari e la vegetazione marginale di valenza storico-paesaggistica lungo strade, sistema irriguo e Naviglio andranno salvaguardati, ripristinati e integrati.

f) Nuovi interventi:

- i. Le nuove costruzioni sono soggette al rispetto dei limiti di destinazione e di distanza dalle sponde fissati con valenza prescrittiva dal PTR e dal PTR Navigli.
- ii. Le visuali consolidate e i punti panoramici che garantiscono la reciproca osservazione tra campagna, edificio 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.

- iii. 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.
  - iv. Sono ammessi sopralzi o ampliamenti in aderenza di edifici esistenti, fino ad un incremento massimo del 20% della S.L.P. esistente, nel rispetto della continuità del sistema insediativo, dei fronti urbani e della tipologia dell'edificato oltre che nel rispetto dei limiti di destinazione e di distanza dalle sponde fissati con valenza prescrittiva dal PTR e dal PTR Navigli.
  - v. All'interno del tessuto urbano consolidato, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificato esistente all'interno della fascia di 100 metri deve essere rispettato l'arretramento del nuovo fabbricato.
  - vi. I lotti liberi compresi entro la fascia, del Naviglio Pavese, come indicata nella Tavola PDR 02b, sono inedificabili.
  - vii. Nelle aree dismesse, come individuate dal Documento di Piano, è fatto divieto di prevedere e realizzare, entro la fascia del Naviglio Pavese come indicata nella Tavola PDR 02b, 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.
  - viii. La pianificazione attuativa ricadente negli ambiti di cui al presente sarà sottoposta alla compatibilità con il PTR. La Regione valuterà l'incidenza delle proposte di intervento o di programma in relazione ai disposti del PTR.
- g) Al fine di assicurare il mantenimento delle residue condizioni di navigabilità del Naviglio Pavese, si prescrive che tutte le opere a scavalco di nuova costruzione e/o oggetto di ristrutturazione siano progettate e realizzate con franco idraulico atto a garantire il passaggio di natanti adibiti a navigazione collettiva.
4. Gli elementi detrattori:
- i. 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.
  - ii. 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).
  - iii. 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 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 paesaggistico Regionale.

7. Nella fascia di tutela dei 500 m del PTR A non è vietata l'edificazione, tuttavia deve essere valutato l'impatto sulla conservazione delle attività agricole e sulla tutela della valenza ambientale, naturalistica e paesistica delle stesse, in particolare per quanto riguarda la trama dei percorsi interpoderali e del reticolo minore, secondo gli indirizzi del PTR A. Qualora tale fascia venisse interrotta, dovranno essere rispettate le misure di mitigazione previste con gli enti competenti sovraordinati.
  8. All'esterno degli ambiti urbanizzati devono essere sempre tutelate le aree libere, escludendo interventi di nuova costruzione.
- 

#### **Art. 47 - Reticolo idrico**

1. Fino all'approvazione del Documento di Polizia Idraulica ai sensi della DGR X/7851/2017 a supporto dell'individuazione del reticolo idrico minore di competenza comunale e relativo regolamento, valgono i vincoli disposti dal R.D. 25 luglio 1904, n. 523 (in particolare artt. 59, 93, 96, 97 e 98), le disposizioni di cui all'art. 115 del D. Lgs. 152/2006, le disposizioni della L.R. 4/2016 e le disposizioni contenute nel presente articolo.
2. La tavola 14 "Carta dei Vincoli" allegata componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT individua:
  - a) corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale (RIP) di competenza Regione Lombardia /AIPO ai sensi della DGR X/7851/2017 (ALL A e B);
  - b) canali di competenza dei consorzi di Bonifica (RIB) ai sensi della DGR X/7851/2017 (ALL. C);
  - c) corsi d'acqua con caratteristiche tali da poter essere inclusi nel reticolo idrico minore di competenza comunale (RIM) ai sensi della DGR X/7851/2017 (ALL. D); sono distinti i principali tratti tombinati.
3. Nelle Tavole 18. 19 "Fattibilità geologica" allegate alla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT **NON VENGONO INDIVIDUATE** specifiche classi di fattibilità 4 per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua riportate nel Documento di Polizia Idraulica, trattandosi di vincoli sovraordinati.
4. Per le parti del reticolo idrico appartenenti al RIB di competenza del Consorzio Est Ticino Villorresi valgono le disposizioni del Regolamento di gestione di Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino – Villorresi approvato con D.G.R. X/6037/2016, attività consentite, obblighi dei frontisti e dei privati, modalità di realizzazione delle opere, usi delle acque, disciplina degli scarichi, procedure e norme di vigilanza.
5. Per le parti del reticolo idrico appartenenti al RIB di competenza dell'Associazione Irrigazione Est Sesia la fascia di rispetto ha ampiezza di 10 m calcolata dalla sommità della sponda incisa o dal piede arginale esterno.
6. Per le parti del reticolo idrico appartenenti al RIP, 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).
7. Per le parti del reticolo idrico appartenenti al RIM, la fascia di rispetto ha ampiezza di 10 m calcolata dalla sommità della sponda incisa o dal piede arginale esterno, comprendente la "fascia di scarpata morfologica stabile" di 4 m (divieto assoluto) e la "fascia di manutenzione e di pronto intervento" di 6 m.
8. Per le parti del reticolo idrico di competenza delle Utenze e di Consorzi privati la fascia di rispetto ha ampiezza di 5 m calcolata dalla sommità della sponda incisa o dal piede arginale esterno (3 m di divieto assoluto).
9. 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.
10. 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.

11. 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.
  12. 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.
  13. Eventuali nuove opere di attraversamento dovranno essere realizzate con materiali e tecniche compatibili sia dal punto di vista tipologico che materico.
- 

#### **Art. 48 - 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. È 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. 49 - 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. 50 - Aree a rischio archeologico**

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

---

#### **Art. 51 - Normativa geologica, idrogeologica e sismica**

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

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

#### **Art. 52 - Aree esterne al perimetro di iniziativa comunale orientata**

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

#### **Art. 53 - Siti soggetti a specifiche prescrizioni**

1. Le aree soggette ad oneri reali ai sensi degli artt. 250 e 251 del D.lgs. 152/2006, avranno 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.
  2. Eventuali ulteriori oneri reali saranno iscritti in apposito Registro e aggiornati con cadenza annuale nel Sistema Informativo Comunale.
- 

#### **Art. 54 – Aree a rischio di incidente rilevante individuate dall’Elaborato Tecnico RIR (Rischi di Incidenti Rilevanti)**

1. Stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli artt. 13 e 15 del Decreto Legislativo 26 giugno 2015, n. 105;
  2. Gli ambiti a rischio sono individuati ai sensi del D.M. 9 maggio 2001;
  3. Le distanze di sicurezza tra le attività a rischio di incidente rilevante e le categorie territoriali compatibili sono oggetto di periodici aggiornamenti secondo le procedure di cui al DM 09/05/2001 e alla DGR.
- 

#### **Art. 55 - 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. 56 - 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. 57 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 o di necessità di tutela dell'albero monumentale.
- 

### **Art. 58 - Prescrizioni per la collocazione di apparecchi per il gioco di azzardo lecito**

1. Il presente articolo si applica a tutte le nuove collocazioni di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'art. 110, comma 6, del regio decreto n. 773 del 1931;
2. Ai sensi della l.r. 21 ottobre 2013, n. 8 e della D.g.r. 24 gennaio 2014 - n. X/1274, non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino entro la distanza di 500 metri dai luoghi sensibili di seguito elencati:
  - a) istituti scolastici di ogni ordine e grado;
  - b) luoghi di culto, relativi alle confessioni religiose di cui all'articolo 70, commi 1 e 2, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, "Legge per il governo del territorio", ivi comprese le strutture di cui all'articolo 71 della medesima legge regionale;
  - c) impianti sportivi;
  - d) strutture residenziali o semiresidenziali di cui all'articolo 1, comma 2 della l.r. 12 marzo 2008, n. 3, operanti in ambito sanitario o socio – assistenziale;
  - e) strutture ricettive per categorie protette;
  - f) luoghi di aggregazione giovanile;
  - g) oratori;
3. Ai sensi del comma 2 dell'art. 5 della l.r. 21 ottobre 2013, n. 8 in considerazione dell'impatto degli insediamenti sul contesto e sulla sicurezza urbana, nonché dei problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico e il disturbo della quiete pubblica, in aggiunta a quanto disciplinato al comma precedente, non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino entro la distanza di 500 metri dai luoghi sensibili di seguito elencati:
  - a. dalle aree verdi urbane esistenti e di progetto;
  - b. dai collegi universitari;
  - c. dalle strutture universitarie;
  - d. dagli uffici e servizi pubblici;
  - e. dagli immobili utilizzati con finalità culturali;
  - f. dal perimetro del Parco della Vernavola e del Parco della Sora;
  - g. Aree D1 e D2 di promozione economica e sociale;



- h. ospedali e case di cura;
  - i. cimiteri e camere mortuarie;
  - j. strutture e spazi destinati ad attività sportive;
  - k. locali di proprietà del comune, anche in uso a terzi;
  - l. centri di aggregazione per anziani;
4. La distanza di cui ai commi precedenti è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile e quella che prevede un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale;
5. Il soggetto attuatore è tenuto alla presentazione di un elaborato che attesti l'inesistenza delle disposizioni illustrate ai punti precedenti.
- 

#### **Art. 59 – Fascia di rispetto per lo spandimento di fanghi in agricoltura**

1. L'attività di utilizzo, a beneficio dell'agricoltura, dei fanghi di depurazione delle acque reflue di impianti civili ed industriali è vietata ad una distanza inferiore ai 500 m dai limiti dei tessuti, beni o ambiti di cui agli articoli 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 30 delle NTA del PDR, come indicate nella tavola PDR\_01 del PGT, dai perimetri delle schede attuative dell'All. C del PDR, dagli ambiti destinati a servizi come indicati nella tavola PDS\_01 del PGT e dagli ambiti di trasformazione del Documento di Piano. La distanza minima è pari a 200 m dai limiti dei tessuti, beni o ambiti di cui agli articoli 27, 28, 29 delle NTA del PDR. Nei casi non indicati si applicano i limiti di legge.

---

#### **Art. 60 - Attività legate all'equitazione**

##### **1. Definizione**

Ambiti di sensibile estensione, caratterizzati dalla presenza di infrastrutture coperte e scoperte destinate alla attività di equitazione per finalità amatoriali, sportive e socio-sanitarie.

##### **2. Interventi consentiti**

- f) manutenzione ordinaria
- g) manutenzione straordinaria
- h) restauro e di risanamento conservativo
- i) ristrutturazione edilizia
- j) nuova costruzione

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

##### **4. Parametri**

- a) Indice di edificabilità fondiaria: max. 0.4 mq/mq o esistente se superiore;
- b) Indice di copertura: 50% massimo o esistente se superiore
- c) Distanze minime, fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68 per le nuove costruzioni:
  - i. dai confini privati m 5,00 o aderenza. Sono ammesse costruzioni a confine con l'assenso della proprietà confinante;
  - ii. dagli spazi pubblici: filo edilizio esistente o, in assenza, m 5,00;
  - iii. tra edifici: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
  - iv. m 5,00 tra pareti non finestrate

Altezza massima degli edifici: per le nuove costruzioni: m 7; esistente, se superiore a m 7, nel caso di demolizione e ricostruzione e ampliamento. Le attrezzature strettamente legate al maneggio (campi di lavoro, tondini, ecc.) coperti non hanno limiti di altezza, la quale dovrà comunque essere giustificata per esigenze tecnico/sportive.

Le strutture scoperte dedicate al maneggio e addestramento degli equini (campi di lavoro, tondini, ecc.) non hanno limiti dimensionali

#### **5. Prescrizioni**

- a) è ammessa la residenza del custode o del titolare dell'attività, entro il limite del 25% della S.L., comunque con un massimo di mq 150,00 di S.L.
- b) è ammessa la realizzazione in tutti gli ambiti individuati nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi
- c) le caratteristiche tecnico/costruttive e le distanze, dagli altri edifici e dai confini di proprietà, delle strutture, coperte e scoperte, connesse all'attività (campi di lavoro, tondini, ricoveri per i cavalli, concimaie, letamaie, ecc.) sono normati nel Regolamento Edilizio.
- d) L'attività di cui al presente articolo non è consentita all'interno degli ambiti di cui agli articoli 14, 15, 16, 17, 22, 23, 24.

#### **6. Modalità attuative**

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

#### **7. Destinazioni d'uso**

Escluse: A, C, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2

## **TITOLO VII - NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **Art. 61 - Norme transitorie**

1. I piani attuativi, comunque denominati dalla legislazione nazionale e regionale, approvati prima del 20/12/2012, 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 e/o da eventuali proroghe introdotte da leggi nazionali o regionali.
  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 nel rispetto di tutti parametri e/o prescrizioni Piano delle Regole, previa verifica della dotazione delle aree e delle opere per urbanizzazione nonché del versamento degli oneri di urbanizzazione dovuti.
  4. Rimangono efficaci i permessi di costruire rilasciati e le SCIA presentate prima dell'adozione, nonché le DIA presentate entro il trentesimo giorno antecedente all'adozione del nuovo Piano di Governo del Territorio.
  5. I piani attuativi e i permessi di costruire convenzionati presentati prima dell'adozione di una variante al Piano di Governo del Territorio, saranno regolati dalle norme vigenti al momento della presentazione.
- 

### **Art. 62 - Usi temporanei**

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, è consentita, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico;
2. L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati;
3. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle previsioni del PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due su istanza motivata del richiedente;
4. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso;
5. L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari. Nella convenzione possono essere definite le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento;
6. È esclusa l'utilizzazione temporanea di aree ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo;

7. Quanto previsto ai precedenti commi si applica in assenza di contrasto con la normativa regionale;
  8. Scaduta la validità della convenzione per l'uso temporaneo, il richiedente per proseguire con l'attività dovrà procedere con le ordinarie procedure edilizie finalizzate all'eventuale mutamento di destinazione d'uso conguagliando gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione se dovuti e verificando la necessità di reperimento/monetizzazione degli standard urbanistici nella misura prevista dal Piano dei Servizi;
  9. Gli indirizzi per gli usi temporanei sono approvati dalla Giunta Comunale se conformi al PGT o dal Consiglio Comunale se in deroga al PGT secondo le rispettive competenze.
- 

#### **Art. 63 - 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 cartografico 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.
  6. Ai fini di un costante aggiornamento della cartografia – e della corretta disciplina delle aree pubbliche - a seguito della attuazione delle urbanizzazioni previste dal Piano di governo del territorio, si procede con determinazione dirigenziale, con periodicità annuale, all'individuazione degli ambiti collaudati con la relativa attribuzione di azionamento delle aree cedute secondo gli ambiti indicati dalle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.
- 

#### **Art. 64 - Coordinamento con il Piano dei Servizi**

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

#### **Art. 65 - 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 ecologico;
    - 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. 66 - 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. 67 -Incentivazioni per il recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità**

1. Sugli immobili e gli ambiti individuati all'interno del Tavola PdR01 si applicano le disposizioni regionali vigenti a favore del recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità;
  2. Negli ambiti del Distretto Urbano del Commercio, come definiti nella deliberazione di Consiglio Comunale vigente, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- 

#### **Art. 68 - Edificio o complesso oggetto di successivo provvedimento ai sensi del D.lgs. 42/2004**

1. Qualsiasi edificio o complesso oggetto di provvedimento di vincolo di tutela, ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004, emanato successivamente all'approvazione del Piano di Governo del Territorio, sarà soggetto alle disposizioni contenute nell'articolo 14 "Beni storico-artistico-monumentali vincolati".
  2. Nel caso in cui, durante il periodo di vigenza del Piano di Governo del Territorio, venga revocato il provvedimento di vincolo di tutela, ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004, di un immobile, si procederà ai sensi dell'art. 62 c.6 attribuendo all'immobile la disciplina prevista dall'art. 15 "Beni di valore storico-artistico-documentale".
- 

#### **Art. 69 - 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, PRIC, Zonizzazione acustica, PUGSS e tutti gli altri Piani di settore.
-

#### **Art. 70 - Circolari applicative ed esplicative**

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, ed anche ai fini dell'aggiornamento dell'allegato "A", di cui all'art. 3 comma 3, e dell'allegato B delle presenti norme.

---

#### **Art. 71 - 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, nonché interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione per garantire – previo specifico convenzionamento – usi temporanei degli immobili ai sensi dall'art.51 bis della LR 12.05 e s.m.i.
2. L'attuazione di quanto stabilito al comma 1 lett. b) è subordinato alla valutazione della Amministrazione della proposta progettuale dell'opera pubblica.
3. In deroga alle previsioni di cui al comma precedente sono ammessi interventi estesi all'ambito finalizzati al consolidamento strutturale delle strutture.
4. Sono ammessi interventi finalizzati alla bonifica ambientale, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.
5. L'attuazione delle aree di Trasformazione del Documento di Piano deve soddisfare i criteri definiti nella parte terza "Le determinazioni di Piano" e in particolare le indicazioni contenute nelle relative schede del Documento di Piano stesso.
6. Salva la necessità di interventi di carattere unitario, in aggiunta a quanto previsto al comma 1 del presente articolo è ammesso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesti l'interesse generale, il rilascio del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 con modalità attuative ulteriori a quelle contenute nelle schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano.

---

#### **Art. 72 - Zone Territoriali Omogenee**

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

---

#### **Art. 73 – Perequazione urbanistica e Registro dei diritti edificatori**

1. Il Piano delle Regole definisce l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica sulla base dei criteri contenuti nel Documento di Piano e della disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei servizi.
2. L'utilizzazione, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori di cui all'art. 33 delle presenti Norme di Attuazione, comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree, previa verifica da parte del soggetto competente della necessità o meno della loro bonifica. Ove sia necessario, le medesime dovranno essere bonificate, così come previsto dalla normativa vigente, a cura e spese dei soggetti responsabili della contaminazione o dai relativi proprietari qualora i responsabili non fossero

individuati, in armonia con i principi e le norme comunitarie, ai sensi del D.lgs. 152/2006, nonché ai sensi delle vigenti norme per l'utilizzo pubblico.

3. Qualora la bonifica sia realizzata con tecniche in situ di tipo biologico, caratterizzate da maggiore sostenibilità ambientale rispetto agli approcci tradizionali (bioremediation, phytoremediation) è ammessa la possibilità che la cessione avvenga in via anticipata, con intervento avviato, ma ancora non completato, a condizione che sia prestata in favore del Comune idonea garanzia fidejussoria (aggiuntiva rispetto a quella già dovuta in forza del provvedimento autorizzativo ai sensi della normativa nazionale in materia di bonifiche, limitata al 50% del costo preventivato) per un valore pari al 50% del costo preventivato. Tali aree non concorrono al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi. In fase di attuazione l'Amministrazione Comunale, verificata la congruità per estensione e conformazione delle aree cedute e la loro coerenza con i programmi comunali, valuterà forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle stesse.
4. L'impiego, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori di cui sopra è libero e può essere esercitato su tutto il territorio comunale edificabile nel rispetto delle presenti norme e di quelle dei vigenti Regolamenti Edilizio e d'Igiene.
5. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui sopra, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto all'art. 11 della L.R. n. 12/2005 de s.m.i.
6. In particolare sono annotati sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori:
  - a. Le cessioni al Comune delle aree e dei relativi diritti;
  - b. La disciplina delle aree ove saranno realizzati i servizi per l'abitare di cui all'art. 6 delle N.T.A. del Piano dei Servizi.
7. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda.
8. Il Certificato di Destinazione Urbanistica per tali aree è emesso integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto. Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal certificato urbanistico. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal competente ufficio, che ha il compito della tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità del medesimo Registro.

Tabella A

MATRICE SINTETICA INCROCIANTE LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA (rif. TAV. 18 DELLA COMPONENTE GEOLOGICA DI PGIT) CON GLI INTERVENTI EDILIZI POSSIBILI E RELATIVE SINGOLE PRESCRIZIONI									
CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA D.G.R. IX/2616/11	SOTTOCLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA	PRINCIPALI CARATTERISTICHE	a	b	c	d	e1	e2	
			Ordinaria	Straordinaria	Restauro e risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia		Sopraelevazione	Nuova costruzione
4	4Re	Vernacola e Navigliaccio	si	si	si senza cambio destinazione comportante aumento carico insediativo	no	no	no	
4	4H4	aree a pericolosità molto elevata	si	si	si senza cambio destinazione comportante aumento carico insediativo	no	no	no	
3	3H3	aree a pericolosità elevata	si	si	si senza cambio destinazione comportante aumento carico insediativo	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3H3_R	aree a pericolosità elevata-riporti	si	si	si senza cambio destinazione comportante aumento carico insediativo	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3H2	aree a pericolosità media	si	si	si	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3H1	aree a pericolosità moderata	si	si	si	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3RSP	PGRA ambito RSP	si	si	si	si con limitazioni di Fascia B PAI	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3RSP'	PGRA ambito RSP-fascia B PAI	si	si	si	IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	PA/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3RP_L	PGRA - P1/L	si	si	si	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3RP_L'	PGRA - P1/L - fascia B PAI	si	si	si	si con limitazioni di Fascia B	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3R	riporti, aree archeologiche	si	si	si	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3B0	aree antropiche / in bonifica	si	si	si	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3B0*	depuratore, RIR	si	si	si	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3B0_H3	aree in bonifica, pericolosità idraulica H3	si	si	si	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3B0_S	aree in bonifica. Bassa soggettività	si	si	si	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3F2	scandenti/mediocri caratteristiche geotecniche	si	si	si	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	F2_S	scandenti/mediocri caratteristiche geotecniche - bassa soggettività	si	si	si	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3B4	scandenti caratteristiche geotecniche	si	si	si	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3A5	Vulnerabilità estremamente elevata	si	si	si	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3A6	scandenti/mediocri caratteristiche geotecniche	si	si	si	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
3	3F1	ripianti golenali F. Ticino parzialmente compresi in Fascia B PAI		si	si	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
2	2B3	ambiti terrazzati intermedi		si	si	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	
2	2A5_A7	Ambiti di pianura		si	si	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	si/IGT	si/IGT/SV/MP/SCI/DS/IRM/CO/RE	



	<b>INDAGINI PREVENTIVE CONDIZIONANTI L'ATTUAZIONE DEI SINGOLI INTERVENTI IN OTTEMPERANZA/INTEGRAZIONE AL D.M. 17/01/2018 E INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE</b>
IGT	Indagini geognostiche con prove in sito e laboratorio, comprensive di rilevamento geologico di dettaglio, assaggi con escavatore, prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica, indagini geofisiche in foro e di superficie, caratterizzazione idrogeologica
SV	Valutazione di stabilità dei fronti di scavo
SCI	Studio di compatibilità idraulica e verifica della equivalenza idraulica dei tratti modificati per la corretta gestione delle acque sotto il profilo quantitativo (sistemi di smaltimento) ED
IMP	EVENTUALI OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO
VQS	Monitoraggio piezometrico
VCI	Verifica della qualità degli scarichi e della portata adottata per la corretta gestione delle acque sotto il profilo qualitativo
SRM	Valutazione di compatibilità idrogeologica e ambientale
ISS	Studi per il recupero morfologico e il ripristino ambientale
PCA	Indagini preliminari sullo stato di salubrità suoli preventive al cambio di destinazione d'uso
POB	di ambiti produttivi/di modificazione antropica
	Piano di caratterizzazione ambientale preventivo a qualsiasi cambio di destinazione d'uso
	di ambiti produttivi/di modificazione antropica
	Progetto operativo degli interventi di bonifica
	INTERVENTI DI TUTELA ED OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
RE	Opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque meteoriche superficiali e sotterranee; individuazione dell'ideoneo recapito finale delle acque
CO	Collettamento in fognatura degli scarichi fognari e delle acque non smaltibili in loc
CA	Predisposizione di sistemi di controllo ambientale per insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alle tipologie di intervento: piezometri di controllo della falda a monte e a valle flusso dell'insediamento; indagini nel terreno non saturo per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto
DS	Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti
IRM	Interventi di recupero morfologico e/o di funzione e/o paesistico ambientale
BO	Interventi di bonifica

## Allegato A

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

### ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVA

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

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

#### a) Attività ricettiva alberghiera (art.3 – b1)

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

#### b) Attività ricettiva non alberghiera (art.3 – b2):

- i. **Case per ferie:** strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da enti pubblici o religiosi, enti privati, associazioni e fondazioni operanti, senza fine di lucro, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali o sportive, nonché da enti o imprese. Mantengono la destinazione urbanistica residenziale.
- ii. **Ostelli per la gioventù:** strutture ricettive attrezzate per il soggiorno, prevalentemente di giovani, gestite da soggetti pubblici o privati per il conseguimento di finalità turistiche, sociali, culturali ed educative.
- iii. **Case e appartamenti per vacanze:** strutture ricettive gestite in modo unitario e organizzate per fornire alloggio e eventualmente servizi complementari, in unità abitative, o parti di esse, con destinazione residenziale, composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari.

Le case e gli appartamenti per vacanze possono essere gestiti:

- a) in forma imprenditoriale;

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

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

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

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

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

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

Mantengono la destinazione urbanistica residenziale.

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

È esercitata al numero civico di residenza anagrafica del titolare, ivi comprese le pertinenze e deve osservare un periodo di interruzione dell'attività non inferiore a novanta giorni anche non continuativi. I locali mantengono la destinazione urbanistica residenziale.

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

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

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

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

### **ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO** (art.3 – c3)

Possono rientrare in questa categoria:

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

### **COMMERCIO AL DETTAGLIO**

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

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

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili e quindi compresi:

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

A questa definizione sono riconducibili e quindi compresi, anche:

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

- b) **parco commerciale**, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

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

### **COMMERCIO ALL'INGROSSO** (art.3 – d2)

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

### **FORME SPECIALI DI COMMERCIO**

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

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

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

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

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

### **ATTIVITÀ DIREZIONALE**

Nella definizione di **attività direzionale ad uffici** (art.3 –C5) rientrano a titolo esemplificativo:

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

Nella definizione di **attività destinata all'intrattenimento e lo svago** (art.3 – C6) rientrano a titolo esemplificativo:

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

## Allegato B

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	Sì	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	Sì	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	Sì	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	Sì	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	Sì	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	Sì	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra,	Sì	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

		con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.		
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	Sì	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	Sì	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	Sì	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	Sì	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	Sì	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	Sì	
15 - Superficie accessoria*	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la</li> </ul>	Sì	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.



		<p>sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul>		
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).	Sì	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	Sì	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria-complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	Sì	
20 - Piano fuori		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia	NO	

terra		collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.		
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	Sì	

29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoriarietà.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su	NO	

		almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.		
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	Sì	

45 – Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	Sì	