

PROGETTISTI:



GRUPPO ARGO ASSOCIATI

VIA MENTANA 30 - 27029 VIGEVANO PV

TEL. 0381 903221 - P.IVA 02003500184

GIANLUCA.PERINOTTO@GRUPPOARGO.IT

INDICE

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	6
CAPO I	GENERALITA'	6
ARTICOLO 1	DOCUMENTO DI PIANO	6
CAPO II	DEFINIZIONI DI PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI	10
ARTICOLO 2	PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI	10
CAPO III	VINCOLI SOVRAORDINATI.....	10
ARTICOLO 3	CENTRO EDIFICATO, CENTRO ABITATO E CENTRO STORICO.....	10
ARTICOLO 4	VINCOLI DI TUTELA DELL'AMBIENTE	11
ARTICOLO 5	VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA	11
ARTICOLO 6	VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE	13
ARTICOLO 7	VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO	14
ARTICOLO 8	VINCOLO DI TUTELA DELLE ACQUE PER IL CONSUMO UMANO	15
ARTICOLO 9	VINCOLO DI TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO	16
ARTICOLO 10	VINCOLO DELLA ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE.....	17
TITOLO II	ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	18
ARTICOLO 11	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE	18
CAPO I	REQUISITI MINIMI DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE	18
ARTICOLO 12	REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI.....	19
ARTICOLO 13	DOTAZIONI TERRITORIALI.....	21
ARTICOLO 14	SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA.....	23
ARTICOLO 15	SISTEMA DELLA RETE ECOLOGICA	25
CAPO II	MODALITA' DI INTERVENTO	27
ARTICOLO 16	INTERVENTO INDIRECTO	27
ARTICOLO 17	INTERVENTO DIRETTO.....	28
CAPO III	DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI	28
ARTICOLO 18	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI.....	28
ARTICOLO 19	MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI	32
TITOLO III	AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE	33
ARTICOLO 20	AREE DEL TERRITORIO COMUNALE	33
CAPO I	AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE	33
ARTICOLO 21	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	33
ARTICOLO 22	AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	33
ARTICOLO 23	AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO.....	34
ARTICOLO 24	AREE AGRICOLE	34
ARTICOLO 25	AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO	34
CAPO II	AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI	35
ARTICOLO 26	AREE PER SERVIZI.....	35
CAPO III	AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	36
ARTICOLO 27	AREE DI TRASFORMAZIONE.....	36

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I GENERALITA'

ARTICOLO 1 DOCUMENTO DI PIANO

1. Documento di Piano

Il Documento di Piano costituisce la parte del Piano di Governo del Territorio (PGT), che, sulla base del quadro conoscitivo, ricognitivo e programmatico, definisce gli indirizzi pianificatori e le modalità attuative per la trasformazione territoriale nelle aree del territorio comunale, e in particolare nelle Aree di Trasformazione.

Nelle aree del territorio comunale si applicano le previsioni e disposizioni contenute nel presente PGT, ferme restando quelle prevalenti derivanti dalla legislazione vigente, dalla pianificazione territoriale sovracomunale e dai vincoli sovraordinati in vigore, nonché quanto specificato dal successivo comma 4.

2. Legislazione vigente

Il PGT è redatto e approvato ai sensi della legislazione vigente in materia, e in particolare secondo quanto disposto dalle seguenti norme regionali:

a. LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Legge Regionale n.12 dell'11 marzo 2005 (*"Legge per il governo del territorio"*) e successive modifiche e integrazioni;

b. LR n.31/2014 e s.m.i.

Legge Regionale n.31 del 28 novembre 2014 (*"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato"*) e successive modifiche e integrazioni.

3. Pianificazione territoriale sovracomunale

Il PGT è elaborato in rapporto agli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale, regionale e provinciale, e in particolare secondo quanto disposto dai seguenti atti specifici:

a. PTR della Lombardia

Piano Territoriale Regionale della Lombardia, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.951 del 19 gennaio 2010, e ss.mm.ii.;

b. PTCP di Pavia

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pavia, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.30 del 23 aprile 2015;

nonché da tutti i Piani Provinciali di Settore, specialmente quelli di rilevanza ambientale, e in particolare dai seguenti atti:

c. PIP di Pavia

Piano Ittico Provinciale di Pavia, approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n.38 del 24 giugno 2010;

d. PIF della Provincia di Pavia

Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Pavia, approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n.94/78677 del 21 dicembre 2012.

e inoltre nel rispetto della pianificazione territoriale sovracomunale, con valenza paesistica, del Parco della Valle del Ticino, ovvero del:

e. PTC del Parco Regionale del Ticino

Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, approvato con Delibera della Giunta Regionale n.7/5983 del 2 agosto 2001, rettificata con Delibera della Giunta Regionale n.7/6090 del 14 settembre 2001, e s.m.i.

Gli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale, regionale e provinciale, di cui al precedente comma, hanno efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento, fatti salvi i contenuti cogenti stabiliti dalla legislazione vigente.

In particolare le previsioni urbanistiche contenute nel PTC del Parco Regionale del Ticino sono immediatamente vincolanti e sono recepite di diritto nel presente Piano di Governo del Territorio, sostituendo eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute, secondo quanto disposto dall'articolo 18, comma 4, della Legge Regionale n. 86 del 1983 e s.m.i.

4. Aree di Iniziativa Comunale orientata

Le Aree di Iniziativa Comunale orientata (abbreviate con "Aree IC"), definite dall'articolo 12 delle Norme di PTC del Parco Regionale del Ticino, sono le aree del territorio comunale individuate con apposito perimetro negli elaborati grafici del presente PGT, comprendenti i centri del Capoluogo, della Stazione e della Zona Est.

La disciplina di questo PGT si applica in tutto il territorio comunale con i seguenti criteri:

- a. nelle aree del territorio comunale all'interno delle Aree IC prevalgono le disposizioni prescrittive contenute nel presente Piano di Governo del Territorio e nella relativa normativa;
- b. nelle aree del territorio comunale all'esterno delle Aree IC prevalgono le disposizioni prescrittive contenute nel PTC del Parco Regionale del Ticino, e nella relativa normativa.

5. Elaborati

Il presente Documento di Piano è composto dai seguenti elaborati:

- a. DP0A – Relazione illustrativa della variante di PGT
- b. DP01 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Previsioni della pianificazione territoriale di livello sovracomunale – PTR e PTCP di Pavia (scala 1:5000)
- c. DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Previsioni della pianificazione territoriale di livello sovracomunale –PTC del Parco del Ticino (scala 1:5000)
- d. DP03 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Individuazione dei vincoli territo-

riali in atto nell'ambito del territorio comunale (scala 1:5000)

- e. DP04 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Piano di Governo del territorio pre-vigente con individuazione delle istanze presentate (scala 1:5000)
- f. DP05 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Sistema infrastrutturale della mobilità su gomma e su ferro nell'ambito del territorio comunale (scala 1:5000)
- g. DP06 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Carta del consumo di suolo ai sensi della LR n.31/14 e dell'art.10, c.1e-bis della LR n.12/05 e ss.mm.ii. (scala 1:5000)
- h. DP07 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Sistema del territorio agricolo e sistema paesaggistico e ambientale – Carta dei valori paesaggistici e ambientali (scala 1:5000)
- i. DP08 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Carta del paesaggio – Carta della sensibilità paesaggistica (scala 1:5000)
- j. DP09 – Tavola delle modifiche delle Aree IC del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino (scala 1:5000)
- k. DP10 – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Modifiche aree di PGT vigente (scala 1:5000)
- l. DP10A – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Carta della fattibilità geologica (scala 1:5000)
- m. DP10B – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Carta della sensibilità paesaggistica (scala 1:5000)
- n. DP10C – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Carta della Rete Ecologica Comunale (scala 1:5000)
- o. DP10N – Norme di indirizzo

Costituiscono materiale di sviluppo del Documento di Piano gli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, corrispondenti ai seguenti titoli:

- a. PR0A - Norme Tecniche di Attuazione (di seguito abbreviate con "NTA");
- b. PR01 – Tavola delle aree del piano delle regole – Territorio comunale (scala 1:5000)
- c. PR02a – Tavola delle aree del piano delle regole –Area di Iniziativa Comunale - Capoluogo (scala 1:2000)
- d. PR02b – Tavola delle aree del piano delle regole - Area di Iniziativa Comunale - Stazione (scala 1:2000)
- e. PR02c – Tavola delle aree del piano delle regole – Area di Iniziativa Comunale -Zona Est (scala 1:2000)
- f. PR03 – Tavola degli interventi - Centro storico di Villanova (scala 1:1000)

e inoltre:

- a. PS0A - Norme Tecniche di Attuazione
- b. PS01 - Tavola delle aree del Piano dei Servizi - Territorio comunale (scala 1:5000)

- c. PS02a – Tavola delle aree del Piano dei Servizi – Capoluogo (scala 1:2000)
- d. PS02b – Tavola delle aree del Piano dei Servizi - Stazione (scala 1:2000)
- e. PS02c – Tavola delle aree del Piano dei Servizi – Zona Est (scala 1:2000)

6. Allegati

Gli elaborati di cui al precedente comma 5, sono completati dai seguenti documenti allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale di questo PGT:

- a. Valutazione Ambientale Strategica
comprensiva del relativo Rapporto Ambientale;
- b. Studio Geologico, idrogeologico e sismico
comprensivo delle relative Norme Geologiche.

7. Prevalenza tra elaborati

Nei casi in cui non vi sia corrispondenza tra le diverse parti del PGT, valgono le seguenti regole di prevalenza tra elaborati:

- a. le prescrizioni delle presenti Norme di indirizzo prevalgono sempre sulle indicazioni degli elaborati grafici;
- b. le indicazioni e le specifiche degli elaborati grafici di maggiore dettaglio (a scala maggiore) prevalgono sempre su quelle degli elaborati di minore dettaglio (a scala minore);
- c. le prescrizioni, le indicazioni e le specifiche degli elaborati grafici e testuali su supporto cartaceo, depositati e approvati dal Consiglio Comunale, prevalgono sempre su quelle degli elaborati in formato digitale e degli *shapefiles*.

8. Validità ed efficacia

Il Documento di Piano ha efficacia secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

Le previsioni e le disposizioni contenute nel Documento di Piano non hanno carattere vincolante e non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

CAPO II DEFINIZIONI DI PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI

ARTICOLO 2 PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI

1. Parametri e indici territoriali

Ai fini attuativi del Documento di Piano, nelle aree del territorio comunale si applicano le Definizioni tecniche uniformi di cui alla DGR n.XI/695 del 24 ottobre 2018.

2. Distanze degli edifici

Ai fini attuativi del Documento di Piano devono essere rispettate contemporaneamente tutte le prescrizioni sulle distanze degli edifici come definite espressamente dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, di cui al precedente articolo 1, comma 5, lettera 'a'.

3. Distanze dal reticolo idrico

Ai fini attuativi del Documento di Piano devono essere rispettate le distanze dal reticolo idrico come definite espressamente dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, di cui al precedente articolo 1, comma 5, lettera 'a'.

4. Altre distanze

Oltre alle distanze, di cui ai precedenti commi, in tutte le aree del territorio comunale devono essere rispettate le prescrizioni contenute nella pianificazione territoriale sovracomunale e nella legislazione vigente in materia di distanze, e in particolare quelle evidenziate in funzione dei vincoli sovraordinati in atto.

CAPO III VINCOLI SOVRAORDINATI

ARTICOLO 3 CENTRO EDIFICATO, CENTRO ABITATO E CENTRO STORICO

1. Centro edificato

Il perimetro di ciascun centro edificato è individuato nell'elaborato "DP03 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Individuazione dei vincoli territoriali in atto nell'ambito del territorio comunale (scala 1:5000)".

2. Centro abitato

Il perimetro di ciascun centro abitato è individuato nell'elaborato "DP03 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Individuazione dei vincoli territoriali in atto nell'ambito del territorio comunale (scala 1:5000)".

3. Centro storico

Il perimetro del centro storico è individuato sulla base della Cartografia dell'Istituto Geografico Militare (IGM) di prima levatura.

4. Individuazione dei centri edificati, abitati, e storici

I perimetri di ciascun centro edificato, centro abitato, e centro storico, sono individuati, come sopra disposto, negli elaborati del presente Documento di Piano, in particolare nella tavola denominata *“DP10 – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Modifiche aree di PGT vigente (scala 1:5000)”*.

ARTICOLO 4 VINCOLI DI TUTELA DELL’AMBIENTE

1. Tutela dell’ambiente

In tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela dell’ambiente, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, e in particolare dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i. (di seguito abbreviato con *“DLgs n.152/2006 e s.m.i.”*).

2. Tombinatura dei corsi d’acqua

Ai sensi dell’articolo 115, comma 1, del DLgs n.152/2006 e s.m.i. è vietata la tombinatura dei corsi d’acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

3. Fasce di rispetto delle reti e delle infrastrutture di servizio

In tutte aree del territorio comunale sono confermate le fasce di rispetto delle reti e delle infrastrutture di servizio, ovvero delle linee di elettrodotti, degli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, dei gasdotti, degli oleodotti, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, nonché in base alle fasce di rispetto esplicitate negli specifici atti relativi alle reti stesse.

Esse sono indicate, come sopra disposto, nell’elaborato *“DP03 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Individuazione dei vincoli territoriali in atto nell’ambito del territorio comunale (scala 1:5000)”*.

I progetti delle opere eventualmente previste nelle immediate vicinanze delle linee degli elettrodotti devono essere trasmessi ai relativi Enti di competenza al fine di verificarne le compatibilità in funzione dei contratti di servitù e del DM n.449 del 21 marzo 1988.

ARTICOLO 5 VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA

1. Tutela dei beni paesaggistici

In tutte aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela dei beni paesaggistici come precisato nei seguenti commi, in particolare secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo n.42 del 2004 e ss.mm.ii. (di seguito abbreviato con *“Codice dei Beni culturali e del paesaggio”*).

2. Aree di tutela paesaggistica

Le aree di tutela paesaggistica sono fissate dalla legislazione vigente e in particolare dall’articolo 142 del *Codice dei Beni culturali e del paesaggio*. All’interno del territorio comunale, sono individuate le seguenti aree di tutela paesaggistica:

a. aree a bosco

ovvero i territori coperti da boschi, come definiti dalla legislazione vigente e in partico-

lare dall'articolo 42 della Legge Regionale n.31 del 2008, nonché dal PIF della Provincia di Pavia.

b. zone di interesse archeologico

secondo quanto indicato dal PTCP di Pavia;

c. inoltre l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, letta f) del Decreto Legislativo n.42 del 2004 e ss.mm.ii.

Le aree di tutela paesaggistica sono individuate, in coerenza con il PTCP di Pavia, nell'elaborato *"DP03 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Individuazione dei vincoli territoriali in atto nell'ambito del territorio comunale (scala 1:5000)"*.

3. Prescrizioni per le aree di tutela paesaggistica

Ai sensi dell'articolo 146 del *Codice dei Beni culturali e del paesaggio*, i proprietari delle aree di tutela paesaggistica non possono avviare lavori di trasformazione territoriale entro le suddette aree, fino all'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica, di cui all'articolo 12, comma 2, lettera "a", secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

Nelle aree di tutela paesaggistica sono comunque sempre vietati i seguenti interventi:

- a. nelle aree a bosco, di cui al precedente comma 2, lettera "a", qualsiasi intervento di trasformazione del bosco, finalizzato ad una utilizzazione diversa da quella propriamente forestale, eseguito senza Autorizzazione ai sensi di legge e secondo quando disposto dall'articolo 80, comma 7, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.
- b. All'interno delle zone di interesse archeologico tutti i progetti di scavo, anche di lieve entità, devono essere trasmessi al competente Ufficio della Soprintendenza Archeologica della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e la eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari, sotto la direzione dello stesso Ufficio e da condursi da parte di ditta archeologica specializzata. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, vale quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di cui agli articoli 95 e 96 del D.Lgs. n.163/2006, al DPR 207/2010 e alla Circolare 10/2012 della Direzione Generale delle Antichità del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

4. Beni immobili da tutelare

All'interno del territorio comunale sono individuati i seguenti beni immobili da tutelare, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, lettera a, del Codice dei Beni culturali e del paesaggio:

- a. Palazzo Conti Ardenghi;
- b. Case private;

All'interno del territorio comunale di Villanova sono inoltre individuati i seguenti beni immobili da tutelare fino alla verifica di interesse culturale, in base al combinato disposto di cui all'articolo 10, comma 1, e all'articolo 12, comma 1, del Codice dei Beni culturali e del paesaggio:

- c. la Chiesa Parrocchiale;
- d. il Cimitero comunale;

e. il Municipio.

5. Prescrizioni per gli immobili da tutelare

Ai sensi dell'articolo 20 del *Codice dei Beni culturali e del paesaggio*, i proprietari di beni immobili da tutelare, di cui al precedente comma 4, non possono avviare nessun tipo di interventi edilizi o procedere a modifica delle destinazioni d'uso degli edifici fino all'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica, di cui all'articolo 12, comma 2, lettera "a", rilasciata dal Comune, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

ARTICOLO 6 VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE

1. Tutela delle strade

In tutte aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela delle strade, anche secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo n.285 del 1992 (di seguito abbreviato con "*Codice della Strada*") e dal Decreto del presidente della Repubblica n.495 del 1992 (di seguito abbreviato con "*Regolamento Codice della Strada*") e come di seguito indicato, anche tenendo conto di quanto esplicitato nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.6709 del 29 dicembre 1997.

2. Confine stradale

Al fine dell'applicazione delle fasce di rispetto stradale, ai sensi dell'articolo 3 del *Codice della Strada*, è definito confine stradale il limite effettivo della parte occupata dalla piattaforma stradale.

3. Fasce di rispetto stradale

Ai sensi dell'articolo 26 del *Regolamento del Codice della Strada*, nelle aree del territorio comunale fuori dal perimetro del centro abitato, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto stradale, misurate a partire dal confine stradale:

- a. per le strade extraurbane secondarie (tipo C): 30,00m (trenta metri);
- b. per le strade locali extraurbane (tipo F): 20,00m (venti metri);
- c. per le strade locali extraurbane (tipo F vicinale): 10,00m (dieci metri).

Ai sensi dell'articolo 26 del *Regolamento del Codice della Strada*, nelle aree del territorio comunale fuori dal perimetro del centro abitato e già previste come edificabili dal PGT, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto stradale, misurate a partire dal confine stradale:

- a. per le strade extraurbane secondarie (tipo C): 10,00m (dieci metri);

Le fasce di rispetto stradale sono individuate, come sopra disposto, nell'elaborato "*DP03 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Individuazione dei vincoli territoriali in atto nell'ambito del territorio comunale (scala 1:5000)*".

4. Prescrizioni per le fasce di rispetto stradale

Ai sensi dell'articolo 14 e seguenti del *Codice della Strada*, all'interno delle fasce di rispetto stradale è vietata l'esecuzione degli interventi di trasformazione territoriale, e in particolare degli interventi edilizi di nuova costruzione e degli interventi edilizi sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria, ferma restando l'eventuale Auto-

rizzazione rilasciata dall'Ente proprietario della strada.

All'interno delle stesse fasce di rispetto stradale, previa Autorizzazione rilasciata dall'Ente proprietario della strada, sono ammesse le realizzazioni di:

- a. impianti per la distribuzione di carburanti, di cui al successivo articolo 18, comma 4, lettera "Tg";
- b. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo articolo 13, comma 3, e in particolare aree per la viabilità e la sosta, ovvero strade pubbliche e parcheggi pubblici, di cui al successivo articolo 14, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere "d" ed "e";
- c. Aree a verde, di cui al successivo articolo 15, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere "d" ed "e";
- d. piantumazione di alberi a una distanza dal confine stradale non inferiore a 6,00m (sei metri);
- e. piantumazione di arbusti a una distanza dal confine stradale non inferiore a 3,00m (tre metri);
- f. muri di cinta, recinzioni e accessi carrai alle proprietà;
- g. strutture temporanee e di cantiere.

5. Fascia di salvaguardia del tracciato autostradale di progetto

Il presente Piano di Governo del Territorio individua nei propri elaborati la Fascia di salvaguardia del tracciato autostradale di progetto regionale Broni–Pavia–Mortara, come fissata con Deliberazione di Giunta Regionale n.8/4659 del 2007.

All'interno di tale Fascia di salvaguardia del tracciato autostradale di progetto regionale valgono le limitazioni prescritte dalla Deliberazione di cui sopra, ovvero è determinato il vincolo di salvaguardia urbanistica di cui all'articolo 19 della Legge Regionale n.9 del 2001, e pertanto sono espressamente vietati

- a. gli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché degli interventi edilizi sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria;
- b. le modifiche alle previsioni del presente Piano di Governo del Territorio, nonché qualsiasi variante urbanistica volta a consentire l'edificazione nelle aree medesime.

ARTICOLO 7 VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO

1. Tutela della ferrovia

In tutte aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela della ferrovia, anche secondo quanto disposto dal Decreto del Presidente della Repubblica n.753 del 1980 (di seguito abbreviato con "DPR n.753/1980") e come di seguito indicato.

Per quanto attiene alle infrastrutture e impianti ferroviari, e alle relative fasce di rispetto, ai sensi dell'articolo 49 del DPR n.753 del 11 luglio 1980, sono fatte salve altresì le disposizioni di cui all'articolo 3, comma 2, del DPR n.459 del 18 novembre 1998, e le disposizioni di cui all'articolo 25 della Legge n.210 del 17 maggio 1985.

2. Fascia di rispetto ferroviario

Ai sensi dell'articolo 49 del DPR n.753/1980, nelle aree del territorio comunale localizzate lungo il tracciato della ferrovia è stabilita una fascia di rispetto ferroviario di 30m (trenta metri), misurati in proiezione orizzontale a partire dal limite della più vicina rotaia.

La fascia di rispetto ferroviario è individuata, come sopra disposto, nell'elaborato *"DP03 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Individuazione dei vincoli territoriali in atto nell'ambito del territorio comunale (scala 1:5000)"*.

3. Prescrizioni per le fasce di rispetto ferroviario

Ai sensi dell'articolo 60 del DPR n.753/1980, all'interno della fascia di rispetto ferroviario, è vietata l'esecuzione degli interventi di trasformazione territoriale, e in particolare degli interventi edilizi di nuova costruzione e degli interventi edilizi sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria, ferma restando l'eventuale Autorizzazione da parte dei competenti Uffici Lavori Compartimentali delle Ferrovie dello Stato.

All'interno della fascia di rispetto ferroviario sono ammessi, previa Autorizzazione rilasciata dai competenti Uffici Lavori Compartimentali delle Ferrovie dello Stato, le realizzazioni di:

- a. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo articolo 13, comma 3, e in particolare aree per la viabilità e la sosta, ovvero strade pubbliche e parcheggi pubblici, di cui al successivo articolo 14, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere "c" e "d";
- b. Aree a verde, di cui al successivo articolo 15, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere "c" e "d";
- c. piantumazione di alberi, in particolare di quelli previsti dall'articolo 15, a una distanza dalla più vicina rotaia superiore a 15,00m (quindici metri);
- d. piantumazioni di arbusti, in particolare di quelli previsti dall'articolo 15, a una distanza dalla più vicina rotaia superiore a 10,00m (dieci metri);
- e. muri di cinta e recinzioni;
- f. strutture temporanee e di cantiere, localizzate anche al di fuori della fascia di rispetto ferroviario ma che possano in qualche modo rientrarvi durante i lavori.

ARTICOLO 8 VINCOLO DI TUTELA DELLE ACQUE PER IL CONSUMO UMANO

1. Tutela delle acque per il consumo umano

In tutte aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela delle acque per il consumo umano, come precisato nei seguenti commi, anche secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i. (abbreviato con *"DLgs n.152/2006 e s.m.i."*).

La tutela delle acque per il consumo umano si attua attraverso la zona di tutela assoluta e zona di tutela relativa, di cui ai successivi commi.

Esse sono individuate nell'elaborato *"DP03 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Individuazione dei vincoli territoriali in atto nell'ambito del territorio comunale (scala*

1:5000)”.

2. Zona di tutela assoluta

Ai sensi dell'articolo 94 del DLgs n.152/2006 e s.m.i. la zona di tutela assoluta delle acque destinate al consumo umano è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni, con un'estensione di 10,00m (dieci metri) di raggio rispetto al punto di captazione o derivazione.

All'interno della zona di tutela assoluta è vietata qualsiasi trasformazione territoriale come espressamente disposto dalla legislazione vigente in materia.

All'interno della zona di tutela assoluta è prescritto il rispetto di quanto specificato nella DGR n.12693/2003 nel caso di realizzazione di interventi con destinazioni d'uso residenziali, di tipo “Ra”, e di opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo articolo 13, comma 3, lettere “a”, “b” e “c”.

3. Zona di tutela relativa

Ai sensi dell'articolo 94 del DLgs n.152/2006 e s.m.i. la zona di tutela relativa delle acque destinate al consumo umano è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta ed ha un'estensione di 200,00m (duecento metri) di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

All'interno della zona di tutela relativa, sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento di tutte le attività elencate all'articolo 94, comma 4, del DLgs n.152/2006 e s.m.i.

All'interno della zona di tutela relativa, nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione che prevedano la realizzazione di volumetria interrata è fatto d'obbligo il rispetto della distanza di 5,00m (cinque metri) dalla superficie freatica.

4. Modifiche

L'individuazione delle zone di tutela delle acque per il consumo umano, di cui ai precedenti commi, può essere integrata e modificata secondo quanto disposto dall'articolo 42, comma 3, della Legge Regionale n.26 del 2003 e s.m.i.

ARTICOLO 9 VINCOLO DI TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO

1. Tutela delle acque dall'inquinamento

In tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di Tutela delle acque dall'inquinamento, come disposto in particolare per gli impianti di depurazione dalla Delibera del 4 febbraio 1977, emanata dal Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento.

2. Zona di tutela delle acque dall'inquinamento

Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una Zona di tutela delle acque dall'inquinamento, ovvero una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto di depurazione, non inferiore a 100,00 m (cento metri).

La Zona di tutela delle acque dall'inquinamento, è individuata, come sopra disposto, nell'elaborato *"DP03 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Individuazione dei vincoli territoriali in atto nell'ambito del territorio comunale (scala 1:5000)"*.

ARTICOLO 10 VINCOLO DELLA ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Tutela dell'area cimiteriale

Nelle aree del territorio comunale circostanti il Cimitero comunale è confermato il principio di tutela dell'area cimiteriale, come precisato nei seguenti commi, anche secondo quanto disposto dal Decreto del Presidente della Repubblica n.285 del 1990 (di seguito abbreviato con *"DPR n.285/1990"*) e dal Regolamento Regionale n.6 del 2004 e s.m.i. (di seguito abbreviato con *"RR n.6/2004 e s.m.i."*).

2. Fascia di rispetto cimiteriale

La fascia di rispetto cimiteriale è fissata a partire dal perimetro del Cimitero comunale ed è individuata, come sopra disposto, nell'elaborato *"DP03 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Individuazione dei vincoli territoriali in atto nell'ambito del territorio comunale (scala 1:5000)"*.

3. Prescrizioni per la fascia di rispetto cimiteriale

Ai sensi dell'articolo 57 del DPR n.285/1990, all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, di cui al precedente comma 2, sono vietati tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché gli interventi edilizi sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria, fermo restando quanto di seguito evidenziato.

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono ammessi i soli interventi di trasformazione territoriale espressamente indicati dalla legislazione vigente e in particolare, ai sensi dell'articolo 8 del RR n.6/2004, la realizzazione di:

- a. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo articolo 13, comma 3, e in particolare aree per la viabilità e la sosta, ovvero strade pubbliche e parcheggi pubblici, di cui al successivo articolo 14;
- b. Aree a verde, ovvero piantumazione di alberi e di arbusti, di cui al successivo articolo 15;
- c. servizi connessi con l'attività cimiteriale e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo;
- d. piazzole ecologiche.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

ARTICOLO 11 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

1. Trasformazione territoriale

Per trasformazione territoriale si intende qualsiasi intervento che modifichi, sotto il profilo edilizio, urbanistico o ambientale, lo stato di fatto nelle aree del territorio comunale. La trasformazione territoriale comprende:

- a. gli interventi edilizi sull'esistente
- b. gli interventi edilizi di nuova costruzione.

2. Interventi edilizi sull'esistente

Gli interventi edilizi sull'esistente sono suddivisi in interventi di:

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono definiti dalla prevalente legislazione vigente in materia.

3. Interventi edilizi di nuova costruzione

Gli interventi edilizi di nuova costruzione sono definiti dalla prevalente legislazione vigente in materia.

4. Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono definiti dalla prevalente legislazione vigente in materia.

5. Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Ai fini attuativi del presente Documento di Piano, con l'obiettivo di limitare il consumo di nuovo territorio e di favorire interventi per il contenimento dei consumi energetici, si recepisce la definizione di interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, di cui all'articolo 63, comma 1bis, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii. e la relativa disciplina.

CAPO I REQUISITI MINIMI DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

ARTICOLO 12 REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI

1. Requisiti minimi generali

In tutte le aree del territorio comunale per ogni trasformazione territoriale si deve sempre perseguire l'obiettivo prioritario di miglioramento del contesto ambientale, rispettando obbligatoriamente i seguenti requisiti minimi generali, suddivisi in:

- a. requisiti paesaggistici, di cui al successivo comma 2;
- b. requisiti urbanistici, di cui al successivo comma 3;
- c. requisiti edilizi, di cui al successivo comma 4;
- d. requisiti ecologici, di cui al successivo comma 5;
- e. requisiti geologici, di cui al successivo comma 6.

Tali requisiti minimi generali devono risultare con evidenza nella documentazione allegata ai vari titoli abilitativi, specificati nel successivo articolo 17, nonché specificata preliminarmente negli Strumenti urbanistici attuativi relativi alle Aree di Trasformazione.

2. Requisiti paesaggistici

Per qualsiasi trasformazione territoriale, ai fini della tutela e valorizzazione del paesaggio, è prescritto il rispetto dei requisiti paesaggistici di seguito evidenziati, ovvero:

- a. nei casi di interventi edilizi sull'esistente e di interventi edilizi di nuova costruzione, riguardanti aree di tutela paesaggistica o beni immobili da tutelare, di cui al precedente articolo 5, si deve conseguire un corretto inserimento paesaggistico, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per l'Autorizzazione paesaggistica dal *Codice dei Beni culturali e del paesaggio* e dalla LR n.12/2005 e ss.mm.ii.;
- b. nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione e interventi edilizi sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria, non ricompresi in quelli di cui alla precedente lettera "a", nonché in tutti i casi di intervento all'interno delle aree agricole e di valore paesaggistico, si deve conseguire il migliore inserimento all'interno del proprio contesto, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per l'Impatto paesaggistico dall'articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico allegato al PTR della Lombardia, nonché dall'articolo 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP di Pavia, anche tenendo conto degli elaborati denominati "*DP08 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Carta del paesaggio – Carta della sensibilità paesaggistica (scala 1:5000)*" e "*DP10B – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Carta della sensibilità paesaggistica (scala 1:5000)*" e dell' "Abaco del territorio del Parco a fini paesistici".

3. Requisiti urbanistici

Per qualsiasi trasformazione territoriale, ai fini del corretto inserimento urbanistico, è prescritto il rispetto dei requisiti urbanistici di seguito evidenziati, ovvero:

- a. per ogni intervento deve essere sempre verificata la presenza o prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla piena funzionalità

dell'intervento stesso, anche sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito dall'articolo 36, comma 2, e dall'articolo 45 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii., con particolare riguardo allo stato dei servizi idrici di captazione, adduzione e distribuzione di acqua, di fognatura e di depurazione delle acque reflue;

- b. per ogni intervento deve essere comunque garantito un trattamento adeguato delle acque reflue e un opportuno sistema degli scarichi relativi allo stesso, prevedendo reti separate per le acque bianche e per le nere prima dell'allacciamento alla fognatura comunale e con particolare riguardo alla capacità di carico del depuratore e della rete fognaria, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito con l'articolo 52 della LR n.26/2003 e con i Regolamenti Regionali nn.2-3-4/2006; lo smaltimento dei reflui idrici deve altresì avvenire nel rispetto del DLgs n.152/1999 e s.m.i. con le modalità tecniche di cui alla delibera CITAI del 4 febbraio 1977; le caratteristiche delle reti fognatura devono rispettare quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene, di cui alla DGR n.45266/1989 e s.m.i., in particolare dai relativi articoli 3.4.68 e 3.4.69; la rete di pubblico acquedotto deve essere conforme a quanto previsto dalle norme tecniche di cui alla delibera CITAI del 4 febbraio 1977, e soprastante alla rete fognaria negli eventuali punti di incrocio;
- c. per ogni intervento dotato di nuovi impianti di illuminazione esterna, gli stessi devono essere realizzati nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito dall'articolo 6 della LR n.17/2000 e s.m.i.;
- d. per ogni intervento deve essere comunque garantito il principio dell'invarianza idraulica e idrologica nel rispetto della legislazione vigente in materia e sulla base di quanto specificato dall'articolo 58bis della LR n.12/2005 e ss.mm.ii. e nel Regolamento regionale n.7 del 23 novembre 2017 (Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica); in particolare, contestualmente a qualsiasi trasformazione territoriale o intervento, di tipo pubblico o privato, che riduca la permeabilità dei terreni allo stato di fatto, deve essere redatta apposita relazione e devono essere attuati interventi che consentano lo stoccaggio temporaneo dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione;
- e. per ogni intervento deve essere comunque garantita la funzionalità del sistema della viabilità e della sosta e la dotazione minima di parcheggi pubblici e di parcheggi privati, come stabilito nel successivo articolo 14.

4. Requisiti edilizi

Per qualsiasi trasformazione territoriale, ai fini una corretta realizzazione edilizia che tenga conto della prevenzione e risanamento dell'inquinamento acustico, della riduzione dell'inquinamento atmosferico e del risparmio di energia, è prescritto il rispetto dei requisiti edilizi di seguito evidenziati, ovvero:

- a. per ogni edificio si deve conseguire la migliore compatibilità acustica con la zona in cui si trova, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per la Previsione di Impatto acustico e la Valutazione previsionale di Clima acustico dalla LR n.13/2001 e s.m.i. e dalla DGR n.8513/2002 e s.m.i.;
- b. per ogni edificio si deve conseguire la migliore efficienza energetica, nel rispetto della

legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per la Certificazione Energetica degli edifici dalle norme in vigore.

5. Requisiti ecologici

Per qualsiasi trasformazione territoriale, ai fini della salvaguardia, riqualificazione e formazione del sistema della rete ecologica comunale, è prescritto il rispetto dei requisiti ecologici di cui all'articolo 15, al quale è subordinato il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica e/o il parere favorevole per l'impatto paesaggistico, di cui al precedente comma 2, secondo quanto stabilito dall'articolo 15 delle presenti norme di indirizzo;

Inoltre i piani attuativi e progetti devono prevedere un'attenta progettazione delle aree a verde privato e pubblico nonché la concentrazione dell'edificato verso resistente e la viabilità; in particolare per gli ambiti produttivi, le fasce di mitigazione dovranno essere realizzate prima dell'edificazione (pre-verdissement) e dovranno essere attuate misure per una progettazione sostenibile, anche ecologica, delle nuove strutture (tetti verdi, pavimentazioni permeabili, ecc.) e misure di invarianza idraulica e idrologica, come normate dal regolamento regionale 7/2017.

6. Requisiti geologici

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti geologici di seguito evidenziati, ovvero la verifica preliminare e l'adeguamento alle condizioni di ammissibilità dell'intervento:

- a. ai sensi delle norme e delle disposizioni di carattere geologico, contenute negli elaborati dello Studio Geologico, idrogeologico e sismico, di cui all'articolo 1, comma 6;
- b. ai sensi delle norme e delle disposizioni di carattere sismico, contenute negli elaborati dello Studio Geologico, idrogeologico e sismico, di cui all'articolo 1, comma 6.

ARTICOLO 13 DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Dotazioni territoriali

Le dotazioni territoriali (abbreviate con "DT") sono costituite da 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.

Nelle aree del territorio comunale dove è previsto l'intervento indiretto, i relativi strumenti urbanistici attuativi devono prevedere la quantificazione delle aree a standard per dotazioni territoriali, comprensive delle aree per parcheggi pubblici, da cedere o monetizzare al Comune in misura non inferiore a:

- a. 5mq (cinque metri quadrati) ogni 10mq (dieci metri quadrati) di superficie lorda per le destinazioni d'uso residenziali di tipo "Ra", per le destinazioni d'uso terziarie di tipo "Ta", "Tb", "Tc", "Td", e "Te", per le destinazioni d'uso turistico-ricettive di tipo "Aa" e "Ab", per le destinazioni d'uso agricole di tipo "Ec";
- b. 10mq (dieci metri quadrati) ogni 10mq (dieci metri quadrati) di superficie lorda per le destinazioni d'uso commerciali di tipo "Ca", di cui almeno il 50% per parcheggi pubblici;

- c. 1mq (un metro quadrato) ogni 10mq (dieci metri quadrati) di superficie lorda per le destinazioni d'uso commerciali di tipo "Cb", per le destinazioni d'uso terziarie di tipo "Tf", "Tg", e "Th" per le destinazioni d'uso produttive di tipo "Pa" e "Pb";

In caso di dimostrata e accertata impossibilità di reperimento delle aree a standard per dotazioni territoriali, può essere valutata la possibilità di monetizzazione parziale o totale delle superfici non reperite; il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato per la realizzazione aree a servizi comunali da parte del Comune.

2. Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione sono quelle relative agli interventi di comune utilità, ovvero pubblici, di uso pubblico o di interesse generale, suddivisi in:

- d. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo comma 3;
- e. opere di urbanizzazione secondaria, di cui al successivo comma 4.

Nelle aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è sempre prescritta la verifica delle opere di urbanizzazione esistenti, da potenziare e da realizzare in rapporto agli interventi, anche sulla base di quanto specificato nel Piano dei Servizi.

3. Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono relative ai seguenti interventi infrastrutturali:

- a. strade, ivi compresi i relativi elementi compositivi della piattaforma stradale, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopeditoni, delle aiuole spartitraffico, della segnaletica orizzontale e verticale, e quindi le strade pubbliche di cui al successivo articolo 14, comma 2;
- b. spazi di sosta o di parcheggio, ivi compresi i relativi elementi compositivi degli stalli, dei corselli, delle aree di manovra, dei marciapiedi, delle aiuole spartitraffico, della segnaletica orizzontale e verticale, e quindi i parcheggi pubblici di cui al successivo articolo 14, comma 4;
- c. rete di fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavidotti multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, compresi i relativi impianti e manufatti, con esclusione degli allacciamenti;
- d. spazi di verde attrezzato, ivi compresi i relativi elementi compositivi delle aree pavimentate per il tempo libero e il gioco, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopeditoni.

4. Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono relative ai seguenti interventi realizzativi, comprensivi degli spazi e delle attrezzature ad essi connessi:

- a. asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- b. mercati di quartiere
- c. presidi di sicurezza pubblica
- d. delegazioni comunali

- e. chiese e altri edifici religiosi
- f. impianti sportivi di quartiere
- g. aree verdi di quartiere
- h. centri sociali
- i. attrezzature culturali e sanitari
- j. cimiteri
- k. opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate

ARTICOLO 14 SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA

1. Aree per la viabilità e la sosta

In tutte le aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è prescritta la riqualificazione e sviluppo del sistema della viabilità e della sosta, sulla base di quanto di seguito specificato.

Le aree per la viabilità e la sosta comprendono le strade pubbliche e le strade private di uso pubblico, nonché gli spazi per parcheggi pubblici, esistenti e previsti, comprensivi dei nuovi tratti di viabilità interni alle Aree di Trasformazione e dei nuovi tratti di viabilità esterni alle Aree di Trasformazione.

Nell'elaborato *"DP10 – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Modifiche aree di PGT vigente (scala 1:5000)"* il PGT individua il sistema viario di previsione, composto da:

- a. nuovi tratti di viabilità interni alle Aree di Trasformazione
- b. nuovi tratti di viabilità esterni alle Aree di Trasformazione

Tali indicazioni costituiscono elementi di salvaguardia e di riferimento del PGT al fine dell'attuazione e dell'edificazione delle aree del territorio comunale, e in particolare di quelle connesse alle Aree di Trasformazione.

In particolare:

- a. i nuovi tratti di viabilità interni alle Aree di Trasformazione devono essere progettati e realizzati in relazione agli interventi previsti all'interno delle Aree di Trasformazione e sono a carico dei soggetti attuatori delle aree stesse;
- b. i nuovi tratti di viabilità esterni alle Aree di Trasformazione sono da attuarsi attraverso un progetto specifico da predisporre contestualmente alla disponibilità delle aree interessate; una fascia di dieci metri per lato a partire dalla mezzeraia di tali tracciati, costituisce l'area di inedificabilità ai fini della futura attuazione degli interventi viari previsti; i progetti di viabilità su tali tracciati all'esterno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata sono da concordare con il Parco del Ticino e da sottoporre a parere e ad approvazione ai sensi di legge.

2. Strade pubbliche

Le strade pubbliche di nuova realizzazione non possono avere dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle stabilite dal Decreto Ministeriale n.6792 del 2001 per le strade locali (tipo F) e devono avere una sezione pari ad almeno:

- a. 6,50m (sei,cinquanta metri) se urbane e 8,50m (otto, cinquanta metri) se extraurbane, se non dotate di parcheggi pubblici lungo la strada stessa e di marciapiedi;
- b. 8,50m (otto,cinquanta metri), se dotate di parcheggi pubblici lungo un solo lato della strada stessa, suddivisa in 6,50m (sei,cinquanta metri) di piattaforma stradale e 2,00m (due metri) di area laterale destinata a parcheggi lungo un solo lato della strada;
- c. 9,50m (nove,cinquanta metri), se non dotate di parcheggi pubblici lungo la strada stessa, suddivisa in 6,50m (sei,cinquanta metri) di piattaforma stradale e 1,50m (uno,cinquanta metri) di marciapiede per ogni lato della carreggiata;
- d. 11,00m (undici metri), se dotate di parcheggi pubblici lungo un solo lato della strada stessa, suddivisa in 6,00m (sei metri) di piattaforma stradale e 2,00m (due metri) di parcheggio lungo un solo lato della strada, oltre a 1,50m (uno,cinquanta metri) di marciapiede per ogni lato della carreggiata;
- e. 12,50m (dodici,cinquanta metri), se dotate di parcheggi pubblici su entrambi i lati della strada stessa, suddivisa in 5,50m (sei,cinquanta metri) di piattaforma stradale e 2,00m (due metri) di parcheggio per ogni lato della strada, oltre a 1,50m (uno,cinquanta metri) di marciapiede per ogni lato della carreggiata.

Le strade pubbliche che terminano a fondo cieco devono essere dotate di opportuno spazio di manovra per l'inversione di marcia, con larghezza non inferiore a 15,00m (quindici metri).

All'interno del perimetro del centro abitato, ove possibile, le nuove strade o i nuovi accessi che si affacciano sulla viabilità provinciale, dovranno essere realizzati verso le intersezioni esistenti a loro volta convenientemente adeguate.

All'esterno del perimetro del centro abitato gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento a loro volta collegate alla viabilità provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate o nuove intersezioni.

3. Strade private di uso pubblico

Le nuove strade private di uso pubblico, nonché i nuovi tratti di raccordo tra strade pubbliche, al fine di evitare criticità di flussi e manovre e di consentire l'agevole passaggio di mezzi di servizio o di soccorso, non possono avere dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle stabilite al precedente comma 2.

4. Parcheggi pubblici

Gli spazi per parcheggi pubblici di nuova realizzazione devono garantire un'adeguata area di manovra per i veicoli, non creare criticità con i flussi delle strade pubbliche e delle strade private di uso pubblico, e rispettare le seguenti misure minime:

- a. 2,50m (due, cinquanta metri) per 5,00m (cinque metri) se il posto auto è ubicato per-

pendicolarmente o diagonalmente rispetto alla strada;

- b. 2,00m (due metri) per 5,00m (cinque metri) se il posto auto è ubicato parallelamente alla strada.

5. Parcheggi privati

In tutte le aree del territorio comunale, all'interno di ciascuna superficie fondiaria, per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione è sempre prescritta la contestuale realizzazione di spazi per parcheggi privati, coperti o scoperti, nella misura minima di 1mq (un metro quadrato) ogni 3mq (tre metri quadrati) di superficie lorda.

In caso di dimostrata e accertata impossibilità di reperimento della quota di spazi per parcheggi privati, previsti dalle presenti norme, può essere valutata la possibilità di monetizzazione parziale o totale delle superfici non reperite. Il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato prioritariamente per la realizzazione di parcheggi da parte del Comune.

ARTICOLO 15 SISTEMA DELLA RETE ECOLOGICA

1. Tutela e sviluppo della rete ecologica esistente

In tutte le aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è prescritta la tutela e sviluppo della rete ecologica esistente con particolare riguardo al sistema delle connessioni a verde, sulla base di quanto di seguito specificato.

La tutela e sviluppo della rete ecologica esistente devono essere realizzati in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP), la Rete Ecologica del Parco di cui alla Tavola 4 della "Carte della Rete Ecologica del Parco del Ticino" del 2005, e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato del Documento di Piano denominato "*DP10C – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Carta della Rete Ecologica Comunale (scala 1:5000)*".

La Rete Ecologica Comunale (REC) è costituita specificamente dai seguenti elementi:

- a. tutte le aree agricole, nonché tutte le aree di trasformazione per le quali non sia già iniziata la realizzazione degli interventi previsti;
- b. la Fascia di scarpata introno al centro abitato, che costituisce un importante corridoio ecologico presente sul territorio comunale ed è prioritariamente destinata alla tutela e alla riqualificazione naturalistica, paesaggistica ed ecologica, e alle forme compatibili di agricoltura e di fruizione pubblica;
- c. tutte le aree a bosco, ovvero i territori coperti da boschi, come definiti dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 42 della Legge Regionale n.31 del 2008, ed individuate dal PIF della Provincia di Pavia;
- d. e tutte le Aree a verde, come di seguito definite.

La Rete Ecologica Comunale (REC) deve essere tutelata e sviluppata in connessione con il sistema delle aree per servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale, di cui al Piano dei Servizi.

Il progetto generale di Rete Ecologica Comunale (REC) è sviluppato in un apposito stru-

mento connesso al PGT, da elaborarsi sulla base dei seguenti obiettivi:

- a. all'esterno dei centri abitati, le aree prioritarie verso le quali orientare gli interventi sono individuate specificamente nei seguenti ambiti:
 - a.1) Varchi da salvaguardare tra il centro abitato di Villanova e il centro abitato della Stazione, e tra questo e l'area produttiva al confine con il Comune di Carbonara;
 - a.2) Fascia di scarpata introno al centro abitato; gli aventi titolo, il Comune e la Provincia e il Parco, concorrono alla definizione di piani particolareggiati contenenti l'individuazione delle aree e dei percorsi sui quali attuare gli interventi di ricomposizione e rafforzamento della REC, nonché le modalità e i tempi di realizzazione degli stessi, tenendo conto degli elementi di seguito specificati;
- b. all'interno dei centri abitati, le aree principali sui quali attivare gli interventi sono individuate specificamente nelle Aree di Trasformazione, nelle Aree agricole e di valore paesaggistico, nelle aree verdi delle aree di tessuto urbano consolidato residenziale e degli ambiti del piano dei servizi, in particolare modo in quelle del territorio periurbano; gli aventi titolo e il Comune realizzano gli interventi diretti di ricomposizione e rafforzamento della REC, tenendo conto degli elementi di seguito specificati.

Gli obiettivi di cui sopra costituiscono la base orientativa anche per la redazione e l'attuazione delle Aree di Trasformazione previste dal Documento di Piano.

I successivi elementi costituiscono i riferimenti di base per l'impostazione e la realizzazione degli interventi di progetto della REC, autonomamente o contestualmente alle trasformazioni territoriali e all'attuazione delle Aree di Trasformazione:

- a. nelle aree confinanti con i corpi idrici superficiali si deve salvaguardare e valorizzare il sistema di connessione ecologica lineare già presente o attivabile
- b. nelle aree confinanti con viabilità urbana si devono favorire interventi di piantagione lineare lungo il tracciato stradale e nelle aree limitrofe
- c. nelle aree al confine con aree verdi private e pubbliche si deve favorire un disegno di continuità con le aree verdi contigue
- d. nelle aree delle Aree di Trasformazione, delle aree di tessuto urbano consolidato residenziale, delle aree di tessuto urbano consolidato produttivo e degli ambiti del piano dei servizi si deve perseguire un disegno delle trasformazioni che eviti la frammentazione delle aree a verde e tenda alla concentrazione delle stesse
- e. nelle aree al margine delle Aree di Trasformazione, delle aree di tessuto urbano consolidato residenziale, delle aree di tessuto urbano consolidato produttivo e degli ambiti del piano dei servizi si devono sostenere interventi di piantagione arboreo-arbustiva che fungano da aree filtro tra tessuto urbano e ambito rurale.

2. Aree a verde

Le Aree a verde corrispondono alle aree con superficie permeabile, ove, contestualmente alla trasformazione territoriale, è prescritta la piantumazione della superficie permeabile stessa, in misura non inferiore a un albero e un arbusto ogni 50 mq (cinquanta metri quadrati).

La piantumazione di alberi e arbusti, all'interno di tale area, deve essere eseguita sce-

gliando sulla base ai seguenti elementi:

- a. alberi che abbiano una circonferenza di fusto non inferiore a 20cm (venti centimetri) calcolata a 100cm (cento centimetri) dal colletto, e che appartengano alle seguenti specie:

Acer campestre (Acero campestre), *Alnus glutinosa* (Ontano nero), *Carpinus betulus* (Carpino bianco), *Fraxinus excelsior* (Frassino maggiore), *Fraxinus ornus* (Orniello), *Malus silvestris* (Melo selvatico), *Morus alba* (Gelso bianco), *Morus nigra* (Gelso nero), *Populus alba* (Pioppo bianco), *Populus nigra* (Pioppo nero), *Populus nigra italico* (Pioppo cipressino), *Populus tremula* (Pioppo tremulo), *Prunus avium* (Ciliegio selvatico), *Quercus cerris* (Cerro), *Quercus robur* (Farnia), *Salix alba* (Salice bianco), *Tilia cordata* (Tiglio selvatico);

- b. arbusti che abbiano una altezza non inferiore a 120cm (centoventi centimetri), e che appartengano alle seguenti specie:

Berberis vulgaris (Crespino), *Corylus avellana* (Nocciolo), *Cornus mas* (Corniolo), *Cornus sanguinea* (Sanguinello), *Crataegus monogyna* (Biancospino), *Cytisus scoparius* (Ginestra dei carbonai), *Ligustrum vulgare* (Ligustro comune), *Prunus spinosa* (Prugnolo), *Rosa canina* (Rosa selvatica), *Sambucus nigra* (Sambuco nero), *Viburnum opulus* (Pallone di maggio).

CAPO II MODALITA' DI INTERVENTO

ARTICOLO 16 INTERVENTO INDIRETTO

1. Intervento indiretto

L'intervento indiretto si applica alle Aree di Trasformazione di cui all'articolo 27, attraverso uno degli strumenti urbanistici attuativi di seguito indicati, che costituiscono il presupposto all'intervento diretto.

2. Strumenti urbanistici attuativi

Gli strumenti urbanistici attuativi, da predisporre con i contenuti minimi precisati di seguito, comprendono i Piani Attuativi (abbreviati con "PA"), di cui agli articoli 12 e 14 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii. e i Programmi Integrati di Intervento (abbreviati con "PII"), di cui all'articolo 87 e seguenti della LR n.12/2005 e ss.mm.ii., nonché gli altri atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, ai sensi della legislazione vigente.

3. Contenuti minimi

Gli strumenti urbanistici attuativi sono condizionati alla verifica dei requisiti minimi degli interventi, di cui al precedente articolo 12, e devono comunque sempre prevedere:

- a. la definizione univoca del perimetro e dell'area di intervento, da precisare anche a seguito di rilevazioni cartografiche aggiornate, in base all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, eventualmente definendo i sub-comparti necessari alla loro attuazione;

- b. la specificazione del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dalle presenti Norme di indirizzo, e in particolare dei requisiti minimi degli interventi, di cui all'articolo 12, fissando in via definitiva gli indici territoriali necessari alla loro attuazione;
- c. la quantificazione delle aree a standard per dotazioni territoriali, da cedere o monetizzare al Comune in misura non inferiore a quanto previsto dall'articolo 13;
- d. le caratteristiche e i costi delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi in funzione delle necessità dell'intervento e del contesto urbano, di cui all'articolo 13, comprensive delle Aree per la viabilità e la sosta e dei parcheggi pubblici, di cui all'articolo 14;
- e. il calcolo del contributo di costruzione, fatta salva la possibilità di scomputare dai dovuti oneri di urbanizzazione i costi per le opere di urbanizzazione per le quali sia autorizzata l'esecuzione diretta da parte degli interessati;
- f. l'approvazione e la sottoscrizione di un'apposita convenzione, da trascriversi a cura e spese degli interessati, al fine di ottemperare a quanto previsto nelle precedenti lettere, ai sensi dell'articolo 46 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

4. Efficacia

L'efficacia, ovvero il carattere vincolante e l'effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, degli strumenti urbanistici attuativi previsti si consegue attraverso la loro adozione e approvazione, e la stipula della relativa convenzione, da effettuarsi entro 18 (diciotto) mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva, pena la possibilità di revoca del provvedimento di approvazione, ai sensi della Legge n.241 del 1990 e s.m.i.

ARTICOLO 17 INTERVENTO DIRETTO

1. Intervento diretto

Fatto salvo quanto specificato dal precedente articolo, nelle aree del territorio comunale del Documento di Piano la modalità di intervento prevista è l'intervento diretto realizzato tramite i titoli abilitativi, da predisporre ai sensi di legge e secondo quanto specificato dalle NTA, di cui al precedente articolo 1, comma 5, lettera 'a'.

CAPO III DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

ARTICOLO 18 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

1. Destinazioni d'uso degli edifici

Le destinazioni d'uso degli edifici sono gli insiemi di usi specifici degli immobili o delle parti di questi, comprendenti quelli assimilabili per tipologia e per analoghi effetti su ambiente, territorio, circolazione e parcheggi. Esse sono classificate sulla base del seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso residenziali, di cui al successivo comma 2;

- b. destinazioni d'uso commerciali, di cui al successivo comma 3;
- c. destinazioni d'uso terziarie, di cui al successivo comma 4;
- d. destinazioni d'uso produttive, di cui al successivo comma 5;
- e. destinazioni d'uso turistico-ricettive, di cui al successivo comma 6;
- f. destinazioni d'uso agricole, di cui al successivo comma 7;
- g. destinazioni d'uso per servizi, di cui al successivo comma 8.

2. Destinazioni d'uso residenziali

Le destinazioni d'uso residenziali (contrassegnate con la lettera "R") comprendono:

- Ra. (identificati con la sigla "Ra") gli edifici di civile abitazione e i relativi spazi accessori, con l'esclusione di quanto indicato come "Pb", "Ea" e "Fh" ai successivi commi 5, 7 e 8.

3. Destinazioni d'uso commerciali

Le destinazioni d'uso commerciali (contrassegnate con la lettera "C") comprendono:

- Ca. (identificati con la sigla "Ca") gli esercizi di vicinato, ovvero gli spazi commerciali finalizzati alla vendita diretta al pubblico, e i relativi spazi accessori, appartenenti a qualunque settore merceologico e con una superficie di vendita non superiore a 150mq (centocinquanta metri quadrati) ai sensi della legislazione vigente in materia (essi includono negozi per la vendita di: alimenti, abbigliamento, arredo, oggettistica, giornali, libri, materiali audiovisivi, fiori, piante; tabaccherie, farmacie ed erboristerie nei casi previsti dalla legislazione vigente in materia; e anche gli spazi vendita per mezzo di apparecchi automatici);
- Cb. (identificati con la sigla "Cb") gli spazi per il commercio all'ingrosso, ovvero per attività professionale di acquisto e rivendita merci ad altri commercianti o ad utilizzatori professionali, e i relativi spazi accessori, come definita dalla legislazione vigente in materia.

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la parte di superficie lorda destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle parti di superficie lorda destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

4. Destinazioni d'uso terziarie

Le destinazioni d'uso terziarie (contrassegnate con la lettera "T") comprendono:

- Ta. (identificati con la sigla "Ta") i pubblici esercizi, ovvero i locali destinati ad attività di ristorazione o somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, anche da asporto, e i relativi spazi accessori (essi includono bar, ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, gelaterie, pasticcerie, gastronomie);
- Tb. (identificati con la sigla "Tb") le tabaccherie, farmacie ed erboristerie, e i relativi spazi accessori (con esclusione dei casi previsti dalla legislazione vigente in materia e individuati con la sigla "Ca");
- Tc. (identificati con la sigla "Tc") le sedi di banche, assicurazioni, uffici postali, e i relativi

spazi accessori;

- Td. (identificati con la sigla "Td") gli uffici a carattere organizzativo, amministrativo, economico o tecnico di qualunque impresa o associazione e gli studi professionali di qualunque categoria lavorativa, e i relativi spazi accessori;
- Te. (identificati con la sigla "Te") gli spazi per le attività artigianali di servizio a persone, famiglie e imprese, e i relativi spazi accessori, con l'esclusione di quanto indicato come "Tf" al successivo comma (essi includono laboratori di ripristino e manutenzione di oggetti e di abbigliamento, barbieri, parrucchieri, estetisti, lavanderie, idraulici, elettricisti; centri di telefonia in sede fissa);
- Tf. (identificati con la sigla "Tf") gli spazi per le attività artigianali di servizio specificamente dedicate alla manutenzione e riparazione dei veicoli, e i relativi spazi accessori (essi includono meccanici, gommisti, elettrauto);
- Tg. (identificati con la sigla "Tg") gli impianti per la distribuzione di carburanti, metano e GPL, gli autolavaggi, e i relativi spazi accessori;
- Th. (identificati con la sigla "Th") gli spazi per le attività di logistica, i magazzini, i depositi, non connessi ad una specifica attività produttiva o artigianale.

5. Destinazioni d'uso produttive

Le destinazioni d'uso produttive (contrassegnate con la lettera "P") comprendono:

- Pa. (identificati con la sigla "Pa") gli spazi per le attività artigianali e industriali destinati alla produzione specifica di beni, e i relativi spazi accessori, depositi e magazzini;
- Pb. (identificate con la sigla "Pb") le residenze dell'imprenditore, dei suoi familiari e dei dipendenti delle attività di cui al precedente punto "Pa", e i relativi spazi accessori, fino ad un massimo di 200mq (duecento metri quadrati) di superficie lorda.

6. Destinazioni d'uso turistico-ricettive

Le destinazioni d'uso turistico-ricettive (contrassegnate con la lettera "A") comprendono:

- Aa. (identificate con la sigla "Aa") le strutture per l'alloggio temporaneo di persone e i relativi spazi accessori, (esse includono alberghi, motel, pensioni, residence, ostelli);
- Ab. (identificati con la sigla "Ab") i campeggi e i relativi spazi accessori.

7. Destinazioni d'uso agricole

Le destinazioni d'uso agricole (contrassegnate con la lettera "E") comprendono:

- Ea. (identificate con la sigla "Ea") le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e i relativi spazi accessori;
- Eb. (identificati con la sigla "Eb") le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole, quali silos, serre, depositi, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, e i relativi spazi accessori, compresi gli spazi destinati al ricovero delle macchine e dei mezzi;
- Ec. (identificate con la sigla "Ec") le strutture per l'agriturismo, e i relativi spazi accessori, secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia;
- Ed. (identificati con la sigla "Ed") gli spazi per le attività di allevamento di animali, e i rela-

tivi spazi accessori, depositi e magazzini.

8. Destinazioni d'uso per servizi

Le destinazioni d'uso per servizi (contrassegnate con la lettera "F") comprendono:

- Fa. (identificate con la sigla "Fa") le attrezzature per l'istruzione, inclusi i relativi spazi accessori al coperto e all'aperto, nonché gli spazi per lo sport ad esse connessi (esse includono asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);
- Fb. (identificate con la sigla "Fb") le attrezzature per lo spettacolo e la cultura, inclusi i relativi spazi accessori al coperto e all'aperto (esse includono sale per il divertimento, discoteche, locali da ballo, cinema, teatri, biblioteche, centri sociali, centri congressi);
- Fc. (identificate con la sigla "Fc") attrezzature assistenziali e sanitarie, finalizzate alla salute e alla cura delle persone, inclusi i relativi spazi accessori al coperto e all'aperto (esse includono le residenze sanitarie assistite, ambulatori medici, cliniche, centri di accoglienza, centri di recupero e relative funzioni complementari);
- Fd. (identificate con la sigla "Fd") le attrezzature religiose, ovvero gli edifici con funzione religiosa e per attività catechistiche e oratoriali, inclusi i relativi spazi accessori al coperto e all'aperto (esse includono le chiese, gli edifici parrocchiali, gli oratori);
- Fe. (identificate con la sigla "Fe") le attrezzature amministrative e per pubblici servizi, inclusi i relativi spazi accessori al coperto e all'aperto (esse includono gli spazi dell'amministrazione, le delegazioni comunali, i presidi di sicurezza pubblica, i servizi sociali);
- Ff. (identificate con la sigla "Ff") le attrezzature sportive e per il tempo libero, ovvero gli impianti destinati alla pratica dello sport e al benessere fisico, inclusi i relativi spazi accessori al coperto e all'aperto (esse includono le piscine, i campi sportivi, i campi gioco, le palestre);
- Fg. (identificate con la sigla "Fg") le attrezzature per il verde urbano, inclusi i relativi spazi accessori al coperto e all'aperto (esse includono i parchi e i giardini, le aree a verde attrezzato, le attrezzature per il gioco);
- Fh. (identificate con la sigla "Fh") gli edifici residenziali pubblici, inclusi i relativi spazi accessori al coperto e all'aperto;
- Fi. (identificate con la sigla "Fi") le attrezzature tecnologiche destinate spazi o locali di servizio, inclusi i relativi spazi accessori al coperto e all'aperto (esse includono le piazzole ecologiche, gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, le infrastrutture per le reti, gli spazi per antenne, l'acquedotto);
- Fj. (identificate con la sigla "Fj") i parcheggi coperti e scoperti realizzati autonomamente, non collegati ad alcuna funzione specifica e a disposizione per la sosta collettiva;
- Fk. (identificate con la sigla "Fk") le attrezzature cimiteriali, inclusi i relativi spazi accessori al coperto e all'aperto.

ARTICOLO 19 MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

1. Modifica delle destinazioni d'uso degli edifici

All'interno delle aree del territorio comunale sono sempre consentite le modifiche delle destinazioni d'uso degli edifici, nel rispetto delle destinazioni d'uso vietate e ammesse dalle presenti norme di indirizzo, fermo restando che tali modifiche devono contestualmente prevedere l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente necessarie e la corresponsione dei maggiori oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti.

TITOLO III AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

ARTICOLO 20 AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Aree del territorio comunale

Ai fini del presente Documento di Piano per aree del territorio comunale si intendono tutte le superfici di terreni con uguale destinazione urbanistica e appartenenti alla classificazione, di cui ai successivi articoli.

CAPO I AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE

ARTICOLO 21 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Nuclei di antica formazione

I Nuclei di antica formazione sono le parti del territorio comunale che costituiscono il centro storico individuato sulla base della Cartografia dell'Istituto Geografico Militare (IGM) di prima levatura.

I Nuclei di antica formazione sono individuati nell'elaborato *“DP10 – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Modifiche aree di PGT vigente (scala 1:5000)”*.

Il perimetro dei Nuclei di antica formazione corrisponde allo shapefile denominato *“NUC_ANT.shp”*, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Per tutti i Nuclei di antica formazione valgono le norme e le previsioni specificate negli elaborati del Piano delle Regole, di cui al precedente articolo 1, comma 5.

ARTICOLO 22 AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

1. Aree di Tessuto urbano consolidato residenziale

Le Aree di Tessuto urbano consolidato residenziale raggruppano le parti del territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento.

Le Aree di Tessuto urbano consolidato residenziale sono individuati nell'elaborato *“DP10 – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Modifiche aree di PGT vigente (scala 1:5000)”*.

Il perimetro degli Aree di Tessuto urbano consolidato residenziale corrisponde allo shapefile denominato *“AMB_URB.shp”*, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Per tutti gli Aree di Tessuto urbano consolidato residenziale valgono le norme e le previ-

sioni specificate negli elaborati del Piano delle Regole, di cui al precedente articolo 1, comma 5.

ARTICOLO 23 AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

1. Aree di Tessuto urbano consolidato produttivo

Le Aree di Tessuto urbano consolidato produttivo raggruppano le parti del territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento.

Le Aree di Tessuto urbano consolidato produttivo sono individuati nell'elaborato *"DP10 – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Modifiche aree di PGT vigente (scala 1:5000)"*.

Il perimetro degli Aree di Tessuto urbano consolidato produttivo corrisponde allo shapefile denominato *"AMB_URB.shp"*, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Per tutti gli Aree di Tessuto urbano consolidato produttivo valgono le norme e le previsioni specificate negli elaborati del Piano delle Regole, di cui al precedente articolo 1, comma 5.

ARTICOLO 24 AREE AGRICOLE

1. Aree agricole

Le Aree agricole e di valore paesaggistico appartengono alle aree destinate all'agricoltura, ai sensi all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Le Aree agricole e di valore paesaggistico comprendono le parti del territorio comunale localizzate all'interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, dove prevalgono le attività di coltivazione agraria e gli insediamenti connessi agli usi rurali.

Le Aree agricole sono individuate nell'elaborato *"DP10 – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Modifiche aree di PGT vigente (scala 1:5000)"*.

Il perimetro delle Aree agricole corrisponde allo shapefile denominato *"AGRICOLE.shp"*, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Per tutte le Aree agricole valgono le norme e le previsioni specificate negli elaborati del Piano delle Regole, di cui al precedente articolo 1, comma 5.

ARTICOLO 25 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO

1. Aree agricole e di valore paesaggistico

Le Aree agricole e di valore paesaggistico appartengono alle aree destinate all'agricoltura, ai sensi all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Le Aree agricole e di valore paesaggistico comprendono le parti del territorio comunale

localizzate all'esterno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, dove prevalgono le attività di coltivazione agraria e gli insediamenti connessi agli usi rurali, di valore agronomico, ambientale e paesaggistico.

Le Aree agricole e di valore paesaggistico sono individuate nell'elaborato *“DP10 – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Modifiche aree di PGT vigente (scala 1:5000)”*.

Il perimetro delle Aree agricole e di valore paesaggistico corrisponde allo shapefile denominato *“AMB_PAES.shp”*, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Nelle Aree agricole e di valore paesaggistico si devono rispettare le prescrizioni contenute nella normativa del Parco del Ticino, di cui alla DCR n. 7/5983 del 2 agosto 2001.

Le Aree agricole e di valore paesaggistico sono suddivise nelle seguenti zone, esterne alle Aree IC:

- a. zona C2 (zona di protezione agricolo - forestale a prevalente interesse faunistico)
normata dall'articolo 8 della NTA di PTC del Parco Regionale, di cui alla DGR n. 7/5983 del 2 agosto 2001
- b. zona G2 (Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola)
normata dall'articolo 9 della NTA di PTC del Parco Regionale, di cui alla DGR n. 7/5983 del 2 agosto 2001

CAPO II AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI

ARTICOLO 26 AREE PER SERVIZI

1. Aree per Servizi

Le Aree per Servizi comprendono le aree del territorio comunale, destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nonché i servizi necessari alla popolazione del Comune e a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le Aree per Servizi sono perimetrate negli elaborati *“DP10 – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Modifiche aree di PGT vigente (scala 1:5000)”*.

Il perimetro delle Aree per Servizi corrisponde allo shapefile denominato *“SER_COM.shp”*, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Per tutte le Aree per Servizi valgono le norme e le previsioni specificate negli elaborati del Piano dei Servizi, di cui all'articolo 1, comma 5.

CAPO III AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO

ARTICOLO 27 AREE DI TRASFORMAZIONE

1. Aree di Trasformazione

Le Aree di Trasformazione sono le aree del territorio comunale non edificate, in cui sono previsti interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alla trasformazione funzionale e formale dell'esistente.

Le Aree di Trasformazione sono individuate nell'elaborato *"DP10 – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Modifiche aree di PGT vigente (scala 1:5000)"* e nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione, che raccolgono gli elementi di indirizzo, non vincolanti, finalizzati alla realizzazione degli interventi in tali ambiti.

Il perimetro delle Aree di Trasformazione corrisponde allo *shapefile* denominato *"AMB_TRAS.shp"*, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Le Aree di Trasformazione sono suddivise in:

- a. Aree di Trasformazione Residenziale
- b. Aree di Trasformazione Produttive

La coerenza con le presenti norme di indirizzo costituisce la conformità delle Aree di Trasformazione alle previsioni del presente Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 14, comma 1, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

2. Vocazioni funzionali

Nelle Aree di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR", sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici non incluse nel seguente elenco:

- a. le destinazioni d'uso residenziali, le destinazioni d'uso per servizi; le destinazioni d'uso commerciali (esclusivamente di tipo "Ca"), le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso turistico-ricettive.

Nelle Aree di Trasformazione Produttive, individuata con la sigla "ATP", sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso produttive, le destinazioni d'uso commerciali; le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso per servizi.

In tutte le Aree di Trasformazione è sempre ammessa la realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui all'articolo 13.

3. Modalità di intervento

Le Aree di Trasformazione si attuano tramite intervento indiretto, con la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi, in base a quanto previsto dall'articolo 16.

In tutte le Aree di Trasformazione si applica il principio della perequazione urbanistica e pertanto i diritti edificatori, e i relativi oneri, sono equamente suddivisi tra i proprietari, indipendentemente dall'identificazione delle aree di cessione, previste dall'articolo 16.

La presentazione degli strumenti urbanistici attuativi relativi alle Aree di Trasformazione può essere predisposta con riguardo porzioni o sub-comparti omogenei, per i quali siano garantite le necessarie urbanizzazioni primarie e l'adeguata accessibilità dal sistema viario esistente.

Fino all'approvazione definitiva e alla vigenza dei relativi strumenti urbanistici attuativi, per le Aree di Trasformazione valgono le seguenti regole:

- a. esse costituiscono aree potenzialmente edificabili e la loro definizione non ha valore giuridico sul regime dei suoli;
- b. al loro interno è ammesso il mantenimento degli usi e delle attività esistenti al momento di adozione della presente variante di PGT;
- c. al loro interno, per gli edifici eventualmente esistenti al momento di adozione della presente variante di PGT, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

4. Indici territoriali

Nelle Aree di Trasformazione Residenziale devono essere rispettati in linea di massima i seguenti parametri e indici territoriali:

- a. Indice di edificabilità Territoriale massimo: $IT = 0,25 \text{ mq/mq}$;
- b. Indice di Copertura massimo: $IC = 60\%$;
- c. Indice di Permeabilità Fondiaria minimo: $IPF = 20\%$.

Nelle Aree di Trasformazione Produttive devono essere rispettati in linea di massima i seguenti parametri e indici territoriali:

- a. Indice di edificabilità Territoriale massimo: $IT = 0,75 \text{ mq/mq}$;
- b. Indice di Copertura massimo: $IC = 75\%$;
- c. Indice di Permeabilità Fondiaria minimo: $IPF = 10\%$.

5. Altri parametri

Nelle Aree di Trasformazione devono essere rispettati in linea di massima i seguenti altri parametri e indici territoriali:

- a. distanze: come specificato nei parametri e indici territoriali;
- b. altezza massima: $H = 8,00 \text{ m}$ per le Aree di Trasformazione Residenziale; $H=11,00 \text{ m}$ per le Aree di Trasformazione Produttive;
- c. dotazioni territoriali: come specificato dall'articolo 13.
- d. aree per la viabilità e la sosta, parcheggi pubblici e parcheggi privati: come specificato nell'articolo 14;
- e. aree a verde come specificato nell'articolo 15;

6. Criteri generali d'intervento

Gli interventi nelle Aree di Trasformazione devono essere coerenti con i seguenti criteri generali d'intervento.

Nelle Aree di Trasformazione devono essere rispettate le prescrizioni della pianificazione territoriale sovracomunale e dei vincoli alla trasformazione territoriale, vigenti al momento della presentazione dello strumento urbanistico attuativo.

Il progetto nelle Aree di Trasformazione deve essere sempre predisposto al rispetto dei requisiti minimi degli interventi, specificati dall'articolo 12 e secondo quanto previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica, anche sulla base degli elementi di indirizzo riportati nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione.

In particolare deve essere verificata preventivamente la capacità residua dell'impianto di depurazione, con richiesta di parere vincolante da parte dell'ente gestore al fine dell'attuazione degli interventi.

Il progetto nelle Aree di Trasformazione deve rapportarsi con il contesto adottando, fra le alternative possibili, quelle con minore impatto sull'assetto paesistico, e privilegiando le dimensioni, le forme, i materiali e i colori che hanno maggiore coerenza con i caratteri e i valori dei luoghi esistenti e della loro percezione visuale

In ogni caso dovrà essere previsto l'inserimento di misure di mitigazione finalizzate al mantenimento del maggiore grado di permeabilità dei suoli e alla gestione delle acque meteoriche. Dovranno inoltre essere previsti interventi di potenziamento delle strutture ecosistemiche e di impianto di fasce vegetazionali lungo i fronti perimetrali, in particolare per i fronti aperti lungo la campagna, al fine di dare continuità alla Rete Ecologica Comunale e a favorire l'inserimento dell'intervento nel contesto ambientale di riferimento.

Tali aspetti devono essere valutati attentamente da parte dell'Amministrazione Comunale in sede di presentazione dei piani attuativi.

Nelle Aree di Trasformazione è ammesso un incremento pari al 15% (quindici per cento) dell'Indice di edificabilità Territoriale massimo, di cui al precedente comma 4, nel caso di predisposizione di Programmi Integrati di Intervento, ai sensi dell'articolo 87 e seguenti della LR n.12/2005 e ss.mm.ii., con la previsione di maggiori opere di urbanizzazione da realizzare esternamente alle Aree di Trasformazione stesse.

7. Criteri particolari d'intervento

Per quanto attiene all'attuazione delle Aree di Trasformazione Residenziale, essa sono subordinata a:

- a. nel caso di attuazione per subcomparti, la redazione di un piano d'insieme con i contenuti di cui all'articolo 16, con l'individuazione delle aree di cessione per dotazioni territoriali e delle aree per opere di urbanizzazione, viabilità e parcheggi, di cui all'articolo 13;
- b. la realizzazione di una viabilità di comparto secondo quanto specificato dall'articolo 14, evitando le strade pubbliche o di uso comune a fondo cieco e mantenendo la possibilità della loro continuazione e collegamento alla rete esistente e di progetto;
- c. la realizzazione del verde, secondo quanto specificato dall'articolo 15, con particolare attenzione verso le strade e le aree pubbliche;

e inoltre:

- d. nell'Area di Trasformazione residenziale individuata con la sigla "ATR1" deve essere

realizzata una strada con le caratteristiche di cui all'articolo 14, che colleghi il limite Ovest dell'area con il limite Est della stessa raccordando la viabilità esistente; inoltre devono realizzarsi fasce di aree a verde verso le aree agricole;

- e. nell'Area di Trasformazione residenziale individuata con la sigla "ATR3" deve essere realizzata una strada con le caratteristiche di cui all'articolo 14, che colleghi il limite Nord dell'area con il limite Sud della stessa raccordando la viabilità esistente; inoltre devono realizzarsi fasce di aree a verde verso le aree agricole;
- f. nell'Area di Trasformazione residenziale individuata con la sigla "ATR4" deve essere realizzata una strada con le caratteristiche di cui all'articolo 14, che colleghi il limite Sud dell'area con il limite Nord della stessa raccordando la viabilità esistente; inoltre devono realizzarsi fasce di aree a verde verso le aree agricole.

Per quanto attiene all'attuazione delle Aree di Trasformazione Produttive, essa sono subordinata a:

- a. la predisposizione di uno studio di impatto da traffico, atto a verificare le ricadute sulla viabilità e sul traffico esistenti derivanti dall'insediamento delle nuove attività in relazione al numero di fruitori delle aree;
- b. la previsione degli interventi di adeguamento della viabilità, necessari a preservare livelli prestazionali e di sicurezza stradale della viabilità urbana ed extraurbana esistente, inseriti tra gli oneri convenzionali a carico dei lottizzanti, nonché realizzate prima dell'attivazione completa degli insediamenti;
- c. l'organizzazione degli accessi alla viabilità provinciale attraverso strade locali o di arroccamento a loro volta collegate alla Strada Provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate, nuove intersezioni a rotatoria oppure nuove intersezioni che consentano la sola svolta a destra senza la possibilità di attraversamento della carreggiata, poste ad un'adeguata distanza tra loro; gli Ambiti ATP1 e ATP7 adiacenti alla SP exSS494 non potranno avere accessi diretti alla strada provinciale se non attraverso autorizzazione provinciale agli stessi.
- d. la realizzazione del verde, secondo quanto specificato dall'articolo 15, con particolare attenzione verso le strade e le aree pubbliche e verso le aree agricole; nel dettaglio i perimetri dell'aree di intervento dovranno essere piantumati con le seguenti quantità minime, sulla base delle elenco di cui al precenedte articolo 15: verso i confini con le aree agricole esterne alla Zona IC, con un filare alberi ed arbusti alternati con passo minimo di 3 metri; verso i confini interni con le aree residenziali, agricole e per servizi, interne alla Zona IC, con doppio filare alberi ed arbusti alternati con passo minimo di 3 metri.