

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	PIANO DELLE REGOLE	6
CAPO II	DEFINIZIONI DI PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI	10
ARTICOLO 2	PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI	10
ARTICOLO 3	PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI E TERRITORIALI	10
ARTICOLO 4	INDICI URBANISTICI, EDILIZI E TERRITORIALI	10
CAPO III	DISTANZE DEGLI EDIFICI	10
ARTICOLO 5	DISTANZE DEGLI EDIFICI	10
ARTICOLO 6	DISTANZE DAL RETICOLO IDRICO	12
ARTICOLO 7	ALTRE DISTANZE	13
TITOLO II	VINCOLI SOVRAORDINATI.....	14
ARTICOLO 8	CENTRO EDIFICATO, CENTRO ABITATO E CENTRO STORICO.....	14
ARTICOLO 9	VINCOLI DI TUTELA DELL'AMBIENTE	14
ARTICOLO 10	VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA	15
ARTICOLO 11	VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE	16
ARTICOLO 12	VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO	18
ARTICOLO 13	VINCOLO DI TUTELA DELLE ACQUE PER IL CONSUMO UMANO	19
ARTICOLO 14	VINCOLO DI TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO	19
ARTICOLO 15	VINCOLO DELLA ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE	20
TITOLO III	ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	22
ARTICOLO 16	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE	22
ARTICOLO 17	SOTTOTETTI.....	22
CAPO I	REQUISITI MINIMI DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE	23
ARTICOLO 18	REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI.....	23
ARTICOLO 19	DOTAZIONI TERRITORIALI.....	26
ARTICOLO 20	SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA.....	27
ARTICOLO 21	SISTEMA DELLA RETE ECOLOGICA	29
CAPO II	MODALITA' DI INTERVENTO	31
ARTICOLO 22	INTERVENTO INDIRETTO	31
ARTICOLO 23	INTERVENTO DIRETTO	32
CAPO III	DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI	33
ARTICOLO 24	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI.....	33
ARTICOLO 25	MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI	36
TITOLO IV	AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE	37
ARTICOLO 26	AREE DEL TERRITORIO COMUNALE	37
CAPO I	AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO	37
ARTICOLO 27	AREE DI TRASFORMAZIONE.....	37
CAPO II	AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI	37
ARTICOLO 28	AREE DEL PIANO DEI SERVIZI	37
CAPO III	AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE	38

ARTICOLO 29	AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	38
ARTICOLO 30	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	38
ARTICOLO 31	AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALI.....	41
ARTICOLO 32	AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVE	43
ARTICOLO 33	AMBITI DEL TERRITORIO AGRICOLO	45
ARTICOLO 34	AREE AGRICOLE	46
ARTICOLO 35	AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO	48

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I GENERALITA'

ARTICOLO 1 PIANO DELLE REGOLE

1. Piano delle Regole

Il Piano delle Regole costituisce la parte del Piano di Governo del Territorio (abbreviato con "PGT"), che organizza e disciplina la trasformazione territoriale delle aree già edificate o trasformate, comprese quelle libere intercluse o di completamento, e delle aree agricole e di valore paesaggistico-ambientale.

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, 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 Piano delle Regole è composto dai seguenti elaborati:

- 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)

Costituiscono materiale di riferimento per il Piano delle Regole gli elaborati sovraordinati del Documento di Piano e gli elaborati complementari del Piano dei Servizi, corrispondenti ai seguenti titoli:

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 territoriali 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

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 del 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 della normativa di PGT 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, prevalgono sempre su quelle degli elaborati in formato digitale e degli *shapefiles*.

8. Validità ed efficacia

Il Piano delle Regole ha efficacia a tempo indeterminato ed è sempre modificabile.

Le previsioni e le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e 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 presente PGT si applicano le definizioni dei parametri e indici territoriali stabilite dalle Definizioni tecniche uniformi di cui alla DGR n.XI/695 del 24 ottobre 2018.

L'aggiunta della lettera "e" come suffisso alle abbreviazioni di seguito riportate, significa "esistente" e si riferisce alle situazioni esistenti, autorizzate e sanate, alla data di adozione del presente PGT.

ARTICOLO 3 PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI E TERRITORIALI

(omissis)

ARTICOLO 4 INDICI URBANISTICI, EDILIZI E TERRITORIALI

(omissis)

CAPO III DISTANZE DEGLI EDIFICI

ARTICOLO 5 DISTANZE DEGLI EDIFICI

1. Distanze degli edifici

Ai fini attuativi del Piano di Governo del Territorio (PGT) devono essere rispettate contemporaneamente tutte le prescrizioni sulle distanze degli edifici precisate nei successivi commi.

2. Perimetro dell'edificio

Il perimetro dell'edificio è definito come la linea che contorna con continuità qualunque fabbricato. Esso è formato dal limite esterno perimetrale di ogni opera in elevazione (ovvero manufatto fuori terra che per struttura e destinazione abbia carattere di stabilità e permanenza), con la sola esclusione di aggetti aventi scopo ornamentale e decorativo, mensole, lesene, cornicioni e gronde, e anche di balconi aperti o tettoie a sbalzo, che fuoriescono in misura non superiore a 1,50m (uno, cinquanta metri).

Il perimetro dell'edificio costituisce il limite geometrico per il calcolo della distanza tra edifici, della distanza tra pareti finestrate, della distanza dell'edificio dal confine, e delle altre distanze degli edifici, come di seguito specificato.

3. Distanza tra edifici

La distanza tra edifici, espressa in metri (m), è la misura minima che intercorre tra il perimetro dell'edificio e il perimetro dell'edificio antistante, calcolata perpendicolarmente.

Fermo restando il rispetto della distanza tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano, di seguito specificata, in tutte le aree del territorio comunale la distanza tra edifici non deve essere inferiore di 3,00m (tre metri), fatta salva la possibilità di unione o aderenza prevista dal Codice Civile.

La Distanza tra pareti finestrate, espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano, ed è calcolata in modo lineare e frontale, ovvero perpendicolarmente a ciascuna parete dei fabbricati stessi.

In tutte le aree del territorio comunale la distanza tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano, anche parzialmente e nel caso di una sola parete finestrata fronteggiante, non può essere inferiore a 10,00m (dieci metri). Tale distanza è inderogabile, senza alcuna possibilità di accordi pubblici o privati, fatta salva la possibilità di:

- a. mantenere la distanza che intercorre tra i volumi edificati preesistenti nelle Nuclei di antica formazione nei soli casi di interventi edilizi sull'esistente, con esclusione di quelli all'esterno della sagoma, di ampliamento o di sopraelevazione;
- b. realizzare una distanza minore nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi convenzionati o piani particolareggiati, con previsioni planivolumetriche.

4. Distanza dell'edificio dal confine

La distanza dell'edificio dal confine, espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra il perimetro dell'edificio e il confine di proprietà, calcolata perpendicolarmente al confine stesso.

Fermo restando il rispetto della distanza tra edifici, e in particolare della distanza tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano, di cui ai precedenti commi, nonché le maggiori prescrizioni di cui al successivo comma 5, in tutte le aree del territorio comunale la distanza dell'edificio dal confine non può essere inferiore a 5,00m (cinque metri) nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione e nel caso di interventi edilizi sull'esistente che prevedono ampliamento o sopraelevazione all'esterno della sagoma. Tale distanza può essere ridotta nei seguenti casi:

- a. unione o aderenza prevista dal Codice Civile;
- b. per la realizzazione a confine, mediante convenzione o accordo scritto tra confinanti, da registrarsi e trascrivere nei registri immobiliari;
- c. per la realizzazione a confine di cabine elettriche secondarie, autorimesse o accessori con altezza media all'extradosso non superiore a 3,00m (tre metri), senza necessità di convenzione o accordo scritto tra confinanti;
- d. per la realizzazione di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi convenzionati o piani particolareggiati, con previsioni planivolumetriche.

5. Distanza dell'edificio dalla strada

La distanza dell'edificio dalla strada, espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra il perimetro dell'edificio e il confine delle aree per la viabilità e la sosta, come azionate negli elaborati di PGT, calcolata perpendicolarmente al confine stesso.

Fermo restando il rispetto della distanza tra edifici, e in particolare della distanza tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano, di cui ai precedenti commi, in tutte le aree del territorio comunale la distanza dell'edificio dalla strada non può essere inferiore a 5,00m (cinque metri) nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione e nel caso di interventi edilizi sull'esistente che prevedono ampliamento o sopraelevazione all'esterno della sagoma.

Tale distanza può essere ridotta, mediante stipula di apposita convenzione con il Comune o con l'Ente proprietario delle aree per la viabilità e la sosta, nella quale si dimostri che tale riduzione non comporta criticità dal punto di vista delle previsioni viabilistiche e della sicurezza stradale, veicolare e pedonale, e solo nei seguenti casi:

- a. per la realizzazione di qualunque edificio a confine con le aree per la viabilità e la sosta, come azionate negli elaborati di PGT, anche nel caso di realizzazione a confine di cabine elettriche secondarie, autorimesse o accessori;
- b. per la realizzazione in allineamento e continuità con gli edifici preesistenti posti a distanza inferiore di 5,00m (cinque metri) dal confine con le aree per la viabilità e la sosta, come azionate negli elaborati di PGT, nei limiti della distanza esistente parallela al confine;
- c. per la realizzazione di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi convenzionati o piani particolareggiati, con previsioni planivolumetriche.

6. Deroghe alle prescrizioni sulle distanze

Tutte le prescrizioni sulle distanze degli edifici possono essere derogate solo ed esclusivamente nei casi e nelle quantità espressamente previsti dalla legislazione vigente, in ragione della necessità di:

- a. realizzare sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti non dotati di accessibilità ai vari piani,
- b. realizzare una migliore efficienza energetica per i fabbricati esistenti o di progetto.

ARTICOLO 6 DISTANZE DAL RETICOLO IDRICO**1. Distanza degli edifici dal reticolo idrico**

La distanza degli edifici e degli scavi dal reticolo idrico, espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra il perimetro dell'edificio e le sponde del corso d'acqua, ovvero il piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, la sommità della sponda incisa, secondo quanto disposto dal Regio Decreto n.523 del 1904 (di seguito abbreviato con "RD n.523/1904") e dal Regio Decreto n.368 del 1904 (di seguito abbreviato con "RD n.368/1904"). Essa è calcolata perpendicolarmente alla sponda stessa.

Nelle aree del territorio comunale la distanza degli edifici dal reticolo idrico deve attenersi alle disposizioni specificate dalla legislazione vigente, nonché dal Regolamento di Polizia

Idraulica, e in particolare alle seguenti prescrizioni: 4,00m (quattro metri) dalle sponde del restante Reticolo Idrico Minore, ai sensi del vigente RD n.368/1904.

2. Distanza degli alberi dal reticolo idrico

La distanza degli alberi dal reticolo idrico, espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra la base esterna del tronco dell'albero nel momento della piantumazione e le sponde del corso d'acqua, ovvero il piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, la sommità della sponda incisa, secondo quanto disposto dal RD n.523/1904 e dal RD n.368/1904. Essa è calcolata perpendicolarmente alla sponda stessa.

Nelle aree del territorio comunale la distanza degli alberi dal reticolo idrico deve attenersi alle disposizioni specificate dalla legislazione vigente, nonché dal Regolamento di Polizia Idraulica del Comune, e in particolare alle seguenti prescrizioni: 2,00m (due metri) dalle sponde del restante Reticolo Idrico Minore, ai sensi del vigente RD n.368/1904.

3. Deroghe alle distanze dal reticolo idrico

Le eventuali deroghe a quanto previsto nei precedenti commi sono competenza dell'ente gestore di ciasun tratto del reticolo idrico, ai sensi della legislazione vigente in materia.

ARTICOLO 7 ALTRE DISTANZE

1. Altre distanze

Oltre alle distanze degli edifici, 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.

TITOLO II VINCOLI SOVRAORDINATI

ARTICOLO 8 CENTRO EDIFICATO, CENTRO ABITATO E CENTRO STORICO

1. Centro edificato

Il perimetro di ciascun centro edificato è individuato ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della Legge n.865 del 1971. Esso è delimitato dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità e i lotti interclusi, escludendo da tale perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

Il perimetro del centro edificato è individuato, 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)”*.

2. Centro abitato

Il perimetro di ciascun centro abitato è individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8, Decreto Legislativo n.285 del 1992. Esso è definito come insieme di edifici, ovvero raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

Il perimetro del centro abitato è individuato, 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. Centro storico

Il perimetro del centro storico comprende l'area storica, individuata sulla base della Cartografia dell'Istituto Geografico Militare (IGM) di prima levatura.

ARTICOLO 9 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 le 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 speci-

fici atti relativi alle reti stesse.

Esse 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)”*

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 10 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 particolare 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 18, 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 18, comma 2, lettera "a", rilasciata dal Comune, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

ARTICOLO 11 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 Autorizzazione 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 24, comma 4, lettera "Tg";
- b. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo articolo 19, comma 3, e in particolare aree per la viabilità e la sosta, ovvero strade pubbliche e parcheggi pubblici, di cui al successivo articolo 20, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere "d" ed "e";
- c. Aree a verde, di cui al successivo articolo 21, 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.

ARTICOLO 12 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 19, comma 3, e in particolare aree per la viabilità e la sosta, ovvero strade pubbliche e parcheggi pubblici, di cui al successivo articolo 20, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere “c” e “d”;
- b. Aree a verde, di cui al successivo articolo 21, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere “c” e “d”;
- c. piantumazione di alberi, in particolare di quelli previsti dall’articolo 21, a una distanza dalla più vicina rotaia superiore a 15,00m (quindici metri);
- d. piantumazioni di arbusti, in particolare di quelli previsti dall’articolo 21, 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 13 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.”).

Esse 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)”.

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 19, 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 14 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, 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 15 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 dell'edificio 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 19, comma 3, e in particolare aree per la viabilità e la sosta, ovvero strade pubbliche e parcheggi pubblici, di cui al successivo articolo 20;
- b. Aree a verde, ovvero piantumazione di alberi e di arbusti, di cui al successivo articolo 21;
- c. servizi connessi con l'attività cimiteriale e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo;
- d. piazzole ecologiche.

TITOLO III ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ARTICOLO 16 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 gli interventi edilizi sull'esistente, gli interventi edilizi di nuova costruzione, e gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

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.

ARTICOLO 17 SOTTOTETTI

1. Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Ai fini attuativi del presente Piano delle Regole, 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 sottotetti di cui all'articolo 63, comma 1bis, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii. e la relativa disciplina.

In tutte le aree del territorio comunale è consentito il recupero volumetrico ai soli fini abitativi del piano sottotetto, e di quanto di seguito specificato.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono consentiti in tutte le aree del territorio comunale nel rispetto dei seguenti requisiti:

- a. solo se realizzati negli edifici destinati a residenza per almeno il 25% (venticinque per cento) della superficie lorda, classificati come esistenti o realizzati, serviti da tutte le

urbanizzazioni primarie, nel rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie di abitabilità, ai sensi dell'articolo 63, commi 2, 3, 4, e 5 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.;

- b. solo se sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2,40m (due, quaranta metri), calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50m (uno, cinquanta metri) per la superficie relativa.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono consentiti nelle Nuclei di antica formazione nei seguenti modi:

- a. con il mantenimento dell'altezza esistente, ovvero senza modificare le altezze di colmo o di gronda, nel rispetto di quanto sopra specificato;
- b. con possibilità di derogare all'altezza esistente, ovvero modificare le altezze di colmo o di gronda, solo a seguito di un progetto predisposto in rapporto al contesto delle preesistenze, e del parere vincolante, favorevole e motivato, della Commissione per il Paesaggio.

La realizzazione degli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti comporta la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

La realizzazione degli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nel caso in cui comporti la formazione di nuove unità immobiliari, deve altresì prevedere il reperimento, oppure la monetizzazione, di spazi per parcheggi privati nella misura minima prevista dall'articolo 20.

CAPO I REQUISITI MINIMI DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

ARTICOLO 18 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 23.

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 10, 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 nuclei di antica formazione, delle aree agricole, 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 dell'elaborato denominato "*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 20.

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 21, al quale è subordinato il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica e/o il parere favorevole per l'Impatto paesaggistico, di cui al precedente comma 2.

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 a;
- 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 a.

ARTICOLO 19 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:

- a. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo comma 3;
- b. 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 20, comma 3;
- 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 20, comma 5;
- 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 20 SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA

1. Riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta

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

2. Aree per la viabilità e la sosta

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.

3. 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.

4. 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 3.

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

Per tutti gli interventi nelle aree del territorio comunale, in caso di dimostrata e accertata impossibilità di reperimento della quota di spazi per parcheggi pubblici, 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 per la realizzazione di parcheggi da parte del Comune.

6. Parcheggi privati

In tutte le aree del territorio comunale, per tutti gli nel caso di 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 21 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 strumento 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, nelle aree verdi degli ambiti di tessuto urbano consolidato 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, degli ambiti di tessuto urbano consolidato 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, degli ambiti di tessuto urbano consolidato e degli ambiti del piano dei servizi si devono sostenere interventi di piantumazione arboreo-arbustiva che fungano da aree filtro tra tessuto urbano e ambito rurale.

2. Aree a verde

Le Aree a verde corrispondono alle aree derivanti dal calcolo della superficie permeabile minima, 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 scegliendo 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 22 INTERVENTO INDIRETTO

1. Intervento indiretto

Nelle aree del territorio comunale del Piano delle Regole dove è previsto l'intervento indiretto, la trasformazione territoriale si effettua 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 18, 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 18, 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 19
- 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 19, comprensive delle Aree per la viabilità e la sosta e dei parcheggi pubblici, di cui all’articolo 20;
- 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 23 INTERVENTO DIRETTO

1. Intervento diretto

Fatto salvo quanto specificato dal precedente articolo, nelle aree del territorio comunale del Piano delle Regole la modalità di intervento prevista è l’intervento diretto realizzato tramite i titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente.

CAPO III DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

ARTICOLO 24 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;

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 25 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 IV AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

ARTICOLO 26 AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Aree del territorio comunale

Ai fini del presente Piano delle Regole 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 DOCUMENTO DI PIANO

ARTICOLO 27 AREE DI TRASFORMAZIONE

1. Aree di Trasformazione

Per tutte le Aree di Trasformazione valgono le norme di indirizzo e le previsioni specificate negli elaborati del Documento di Piano, di cui all'articolo 1, comma 5, ferme restando le definizioni dei parametri e indici territoriali, delle distanze degli edifici, di cui all'articolo 3, articolo 4 e articolo 5 delle presenti NTA.

Fino all'approvazione definitiva e alla vigenza dei relativi strumenti urbanistici attuativi, per le Aree di Trasformazione valgono altresì 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 del presente PGT;
- c. al loro interno, per gli edifici eventualmente esistenti al momento di adozione del presente PGT, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
- d. nelle Aree di Trasformazione vigenti valgono le disposizioni previste dallo strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato.

CAPO II AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI

ARTICOLO 28 AREE DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Aree del Piano dei Servizi

Per tutte le Aree del Piano dei Servizi valgono le norme e le previsioni specificate negli

elaborati del Piano dei Servizi, di cui all'articolo 1, comma 5, ferme restando le definizioni dei parametri e indici territoriali, delle distanze degli edifici, di cui all'articolo 3, articolo 4 e articolo 5 delle presenti NTA.

CAPO III AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE

ARTICOLO 29 AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Ambiti di Tessuto urbano consolidato

Gli Ambiti di Tessuto urbano consolidato 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.

Gli Ambiti di Tessuto urbano consolidato sono individuati negli elaborati *"PR02a – Tavola delle aree del piano delle regole – Area di Iniziativa Comunale - Capoluogo (scala 1:2000)"*, *"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)"*.

Essi sono individuati anche attraverso lo *shapefile* denominato *"AMB_URB.shp"*, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Gli Ambiti di Tessuto urbano consolidato, di seguito specificati e normati, sono suddivisi nelle seguenti aree:

- a. le Nuclei di antica formazione, di cui al successivo articolo 30;
- b. le Aree di Tessuto urbano consolidato residenziali, di cui al successivo articolo 31;
- c. le Aree di Tessuto urbano consolidato produttive, di cui al successivo articolo 32.

ARTICOLO 30 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Nuclei di antica formazione

I Nuclei di antica formazione comprendono le aree del territorio comunale, appartenenti agli Ambiti di Tessuto urbano consolidato, relative a ciascun centro storico edificato con sostanziale continuità e individuato nella cartografia dell'Istituto Geografico Militare IGM di primo impianto.

I Nuclei di antica formazione sono perimetrati nell'elaborato *"PR02a – Tavola delle aree del piano delle regole – Area di Iniziativa Comunale - Capoluogo (scala 1:2000)"*. Essi sono individuati anche attraverso lo *shapefile* denominato *"NUC_ANT.shp"*, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Nell'elaborato *"PR03 – Tavola degli interventi - Centro storico di Villanova (scala 1:1000)"* all'interno dei Nuclei di antica formazione sono specificate le seguenti tipologie di edifici e relative aree di pertinenza:

- a. edifici monumentali e relative aree di pertinenza
che comprendono gli edifici da salvaguardare ovvero i beni immobili da tutelare, ai sensi dell'articolo 10, comma 4; e in particolare: Palazzo Conti Ardenghi; Case private; la Chiesa Parrocchiale; il Cimitero comunale; il Municipio
- b. edifici di valore ambientale su fronti pubblici e relative aree di pertinenza
non inclusi tra quelli di cui alle precedenti lettere "a", che comprendono gli edifici da ristrutturare, meritevoli di attenzione e componenti le cortine edilizie lungo la maglia viaria storica;
- c. altri edifici
che comprendono gli edifici non ricompresi nelle precedenti lettere.

2. Destinazioni d'uso

Nei Nuclei di antica formazione sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici, come definite nell'articolo 24, non incluse nel seguente elenco:

- a. le destinazioni d'uso residenziali di tipo "Ra"; le destinazioni d'uso commerciali di tipo "Ca"; tutte le destinazioni d'uso terziarie tranne quelle di tipo "Tg" e "Th"; le destinazioni d'uso turistico-ricettive di tipo "Aa"; tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "Fk" e "Fb" nella fattispecie dei locali per lo spettacolo (quali sale per il divertimento, discoteche, locali da ballo, disco-pub, e similari)

Nei Nuclei di antica formazione è sempre ammessa la realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui all'articolo 19.

3. Modalità di intervento

I Nuclei di antica formazione si attuano tramite intervento diretto, di cui all'articolo 23, e come di seguito specificato, tranne nei casi in cui l'intervento previsto è l'intervento indiretto, come previsto nell'articolo 22, con ricorso a PII.

Nei Nuclei di antica formazione per tutti gli edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

Nel caso degli altri interventi edilizi sull'esistente sono obbligatori:

- a. per gli edifici monumentali e relative aree di pertinenza, di cui al precedente comma 1, lettere 'a', gli interventi di restauro e risanamento conservativo, fino alla verifica di interesse culturale prevista dal *Codice dei Beni culturali e del paesaggio*;
- b. per gli edifici di valore ambientale su fronti pubblici e relative aree di pertinenza, di cui al precedente comma 1, lettere 'b', gli interventi di ristrutturazione edilizia, con obbligo di conservazione dell'allineamento lungo le cortine edilizie esistenti e la tutela e valorizzazione delle facciate lungo i fronti pubblici, conservando o riproponendo le proporzioni, le colorazioni, le finiture storiche in accordo con il contesto storico e ambientale esistente;
- c. per gli altri edifici, di cui al precedente comma 1, lettera 'c', gli interventi di ristrutturazione edilizia, con obbligo di coerenza con il contesto storico e ambientale esistente.

Nei Nuclei di antica formazione, nel caso di interventi sugli edifici di valore ambientale su fronti pubblici e relative aree di pertinenza, e nel caso di interventi sugli altri edifici, che

modifichino lo stato dei luoghi e prevedano soluzioni diverse da quelle di cui al successivo comma 7, nonché nel caso di eventuali interventi edilizi di nuova costruzione, è obbligatorio il preventivo parere favorevole e motivato da parte della Commissione del Paesaggio.

4. Indici territoriali

Nei Nuclei di antica formazione devono essere rispettati i seguenti indici urbanistici, edilizi e territoriali:

- a. Indice di edificabilità Fondiaria massimo: $IF = IF \text{ esistente oppure } 0,50 \text{ mq/mq}$;
fermo restando quanto ulteriormente precisato come possibilità *una tantum* nelle prescrizioni generali, di cui al successivo comma 6.

Per gli edifici esistenti è ammessa la possibilità di aumento della superficie lorda esistente, attraverso la creazione di nuovi solai o soppalchi, fermo restando l'obbligo di mantenimento del volume esistente calcolato come volume geometrico allo stato di fatto.

5. Altri parametri

Nei Nuclei di antica formazione devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 5;
- b. Altezza massima: $H = H \text{ esistente}$
fermo restando la possibilità di aumentare l'altezza, anche per motivi igienici sanitari, in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere favorevole e motivato da parte della Commissione del Paesaggio.
- c. parcheggi pubblici e parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 20, commi 5 e 6.

6. Prescrizioni generali

Nei Nuclei di antica formazione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- a. tutti gli interventi di trasformazione territoriale devono seguire obbligatoriamente le disposizioni di cui all'articolo 18, con riguardo ai requisiti minimi degli interventi;
- b. per ogni unità immobiliare è ammesso un ampliamento *una tantum* massimo di superficie lorda aggiuntiva rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT del 15% (quindici per cento) della superficie lorda ammessa, con un massimo di 50mq (cinquanta metri quadrati).

7. Prescrizioni particolari

Nei Nuclei di antica formazione, tutti gli interventi edilizi sull'esistente e gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione devono rispettare le modalità compositive, i materiali, i colori, verificati nei fabbricati del contesto del centro storico.

A tal fine devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari in relazione agli elementi compositivi dei fabbricati che si affacciano sugli spazi pubblici:

- a. il manto di copertura deve essere realizzato in coppi in laterizio o simili per forma e colore;

- b. le pareti esterne devono essere realizzate con intonaco con colori neutri o delle terre naturali, ferma restando la possibilità di zoccolature in pietra naturale opaca;
- c. i pluviali e canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera preverniciata colore testa di moro, con sezione circolare;
- d. i parapetti di balconi e terrazzi devono essere realizzati in ferro e non devono essere chiuse o cieche;
- e. i serramenti e i sistemi di oscuramento devono essere realizzati tramite persiane in legno o simili di colore verde scuro o marrone o grigio antracite;
- f. le vetrine e gli ingressi degli esercizi commerciali devono essere realizzati con vetro non riflettente.

ARTICOLO 31 AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALI

1. Aree di Tessuto urbano consolidato residenziali

Le Aree di Tessuto urbano consolidato residenziali comprendono le aree del territorio comunale, dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento.

Le Aree di Tessuto urbano consolidato residenziali sono perimetrate negli elaborati *"PR02a – Tavola delle aree del piano delle regole – Area di Iniziativa Comunale - Capoluogo (scala 1:2000)"*, *"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)"*.

Esse sono individuate anche attraverso lo *shapefile* denominato *"AREE_URB.shp"*, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Le Aree di Tessuto urbano consolidato residenziali sono suddivise nelle seguenti aree:

- a. Aree del Tessuto residenziale
- b. Aree del Tessuto a verde

e comprendono anche le seguenti aree particolari:

- c. Aree assoggettate a strumenti urbanistici attuativi vigenti
per le quali prevalgono le prescrizioni specificate nelle relative convenzioni e nei relativi atti approvativi, delimitate con apposita linea tratteggiata e con la lettera "A";
- d. Aree da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi
per le quali vanno attuati i relativi Programmi Integrati di Intervento, delimitate con apposito perimetro e con la sigla "PPI0".

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree di Tessuto urbano consolidato residenziali sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici, come definite nell'articolo 24, non incluse nel seguente elenco:

- a. le destinazioni d'uso residenziali di tipo "Ra"; le destinazioni d'uso commerciali di tipo "Ca"; tutte le destinazioni d'uso terziarie tranne quelle di tipo "Tg" e "Th"; le destinazioni d'uso turistico-ricettive di tipo "Aa"; tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "Fk".

Nelle Aree di Tessuto urbano consolidato residenziali è sempre ammessa la realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui all'articolo 19.

3. Modalità di intervento

Le Aree di Tessuto urbano consolidato residenziali si attuano:

- a. tramite intervento diretto, come previsto nell'articolo 23, nel caso di Aree del Tessuto residenziale e Aree del Tessuto a verde;
- b. tramite intervento indiretto, come previsto nell'articolo 22, nel caso di Aree assoggettate a strumenti urbanistici attuativi vigenti e di Aree da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi.

Nelle Aree assoggettate a strumenti urbanistici attuativi vigenti valgono le disposizioni previste dallo strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato.

4. Indici territoriali

Nelle Aree di Tessuto urbano consolidato residenziali devono essere rispettati i seguenti indici urbanistici, edilizi e territoriali:

- a. Indice di edificabilità Fondiaria massimo: IF = IF esistente (fermo restando quanto ulteriormente precisato come possibilità *una tantum* nelle prescrizioni generali, di cui al successivo comma 6, lettera 'a'), oppure:
 - per il Aree del Tessuto residenziale e per le Aree da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi: IF = 0,50mq/mq;
 - per il Aree del Tessuto a verde: IF = 0,02mq/mq;
 - per le Aree assoggettate a strumenti urbanistici attuativi vigenti vale l'IF previsto dalla convenzione urbanistica approvata;
- b. Indice di Copertura massimo: IC = IC esistente (fermo restando quanto ulteriormente precisato come possibilità *una tantum* nelle prescrizioni generali, di cui al successivo comma 6), oppure:
 - per il Aree del Tessuto residenziale e per le Aree da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi: IC = 60%;
 - per il Aree del Tessuto a verde: IC = 10%;
 - per le Aree assoggettate a strumenti urbanistici attuativi vigenti vale l'IC previsto dalla conenzione urbanistica approvata;
- c. Indice di permeabilità minimo: IPF = IPF esistente, oppure:
 - per il Aree del Tessuto residenziale e per le Aree da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi: IPF = 20%;
 - per il Aree del Tessuto a verde: IPF = 80%;

per le Aree assoggettate a strumenti urbanistici attuativi vigenti vale l'IPF previsto dalla convenzione urbanistica approvata.

5. Altri parametri

Nelle Aree di Tessuto urbano consolidato residenziali devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 5;
- b. Altezza massima: $H = H$ esistente oppure:
 per il Aree del Tessuto residenziale e per le Aree da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi: $H = 8,00m$;
 per il Aree del Tessuto a verde: $H = 2,50m$;
 per le Aree assoggettate a strumenti urbanistici attuativi vigenti vale l' H prevista dalla convenzione urbanistica approvata;
- c. parcheggi pubblici e parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 20, commi 5 e 6;
- d. aree a verde come prescritto nell'articolo 21, comma 2.

Per le Aree assoggettate a strumenti urbanistici attuativi vigenti valgono i parametri previsti dalla convenzione urbanistica approvata.

6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree di Tessuto urbano consolidato residenziali devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- a. tutti gli interventi di trasformazione territoriale devono seguire obbligatoriamente le disposizioni di cui all'articolo 18, con riguardo ai requisiti minimi degli interventi e con particolare attenzione al sistema della viabilità e della sosta e al sistema della rete ecologica;
- b. per ogni unità immobiliare è ammesso un ampliamento una tantum massimo di superficie lorda aggiuntiva rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT del 15% (quindici per cento) della superficie lorda ammessa, con un massimo di 50mq (cinquanta metri quadrati);
- c. è ammessa la realizzazione arredi da giardino, barbecue, e piccoli depositi attrezzi, che non superino la superficie di 4,00mq e l'altezza di 2,50m per ogni unità immobiliare.

ARTICOLO 32 AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVE

1. Aree di Tessuto urbano consolidato produttive

Le Aree di Tessuto urbano consolidato produttive comprendono le aree del territorio comunale, dove prevale la funzione produttiva, di tipo artigianale, industriale, commerciale e terziario, e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere, intercluse o di completamento.

Le Aree di Tessuto urbano consolidato produttive sono perimetrate negli elaborati "PR02a

– *Tavola delle aree del piano delle regole – Area di Iniziativa Comunale - Capoluogo (scala 1:2000)*”, “*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)*”.

Esse sono individuate anche attraverso lo *shapefile* denominato “*AREE_URB.shp*”, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell’articolo 3 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Le Aree di Tessuto urbano consolidato produttive comprendono

- a. Aree assoggettate a strumenti urbanistici attuativi vigenti
per le quali prevalgono le prescrizioni specificate nelle relative convenzioni e nei relativi atti approvativi, delimitate con apposita linea tratteggiata e con la lettera “A”;

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree di Tessuto urbano consolidato produttive sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici, come definite nell’articolo 24, non incluse nel seguente elenco:

- a. tutte le destinazioni d'uso produttive e le destinazioni d'uso commerciali, tutte le destinazioni d'uso terziarie e tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo “Fk”.

Nelle Aree di Tessuto urbano consolidato produttive è sempre ammessa la realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui all’articolo 19.

3. Modalità di intervento

Le Aree di Tessuto urbano consolidato produttive si attuano tramite intervento diretto, come previsto nell’articolo 23.

Nel caso di realizzazione di destinazioni d'uso terziarie di tipo “Th” è fatto obbligo di elaborare uno studio della viabilità e di impatto da traffico, al fine di dimostrare l’impatto delle attività da insediare sul sistema viabilistico esistente e di prevedere le soluzioni migliori per risolvere le criticità. Tale studio deve essere presentato e sottoposto a parere preventivo da parte dei competenti Ufficio Tecnico e Ufficio di Polizia Locale, e successivamente allegato al titolo abilitativo con gli adeguamenti eventualmente richiesti.

Nelle Aree assoggettate a strumenti urbanistici attuativi vigenti valgono le disposizioni previste dallo strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato.

4. Indici territoriali

Nelle Aree di Tessuto urbano consolidato produttive devono essere rispettati i seguenti indici urbanistici, edilizi e territoriali:

- a. Indice di edificabilità Fondiaria massimo:
 $IF = IF \text{ esistente, oppure: } IF = 0,75mq/mq;$
- b. Indice di Copertura massimo:
 $IC = 75\%;$
- c. Indice di permeabilità minimo:

IPF = IPF esistente, oppure: IPF = 10%;

Nelle Aree assoggettate a strumenti urbanistici attuativi vigenti valgono gli indici urbanistici, edilizi e territoriali previsti dallo strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato.

5. Altri parametri

Nelle Aree di Tessuto urbano consolidato produttive devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 5;
- b. Altezza massima:

$H = H$ esistente oppure: $H = 11,00m$;

l'altezza massima è derogabile ai sensi della legislazione vigente e per fabbricati relativi ad attività e impianti per i quali si dimostri la necessità di maggiore elevazione, al fine di una maggiore funzionalità o per il rispetto di particolari normative specifiche, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio

- c. parcheggi pubblici e parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 20, commi 5 e 6;
- d. aree a verde come prescritto nell'articolo 21, comma 2.

Nelle Aree assoggettate a strumenti urbanistici attuativi vigenti valgono i parametri previsti dallo strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato.

6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree di Tessuto urbano consolidato produttive devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- a. tutti gli interventi di trasformazione territoriale devono seguire obbligatoriamente le disposizioni di cui all'articolo 18, con riguardo ai requisiti minimi degli interventi e con particolare attenzione al sistema della viabilità e della sosta e al sistema della rete ecologica;
- b. è ammesso un ampliamento una tantum massimo di superficie lorda aggiuntiva rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT del 15% (quindici per cento) della superficie lorda ammessa, con un massimo di 100mq (cento metri quadrati);
- c. nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione e di interventi edilizi sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria, dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

ARTICOLO 33 AMBITI DEL TERRITORIO AGRICOLO

1. Ambiti del territorio agricolo

Gli Ambiti del territorio agricolo comprendono le aree destinate all'agricoltura, ai sensi all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Gli Ambiti del territorio agricolo sono individuati negli elaborati *“PR01 – Tavola delle aree del piano delle regole – Territorio comunale (scala 1:5000)”*, *“PR02a – Tavola delle aree del piano delle regole – Area di Iniziativa Comunale - Capoluogo (scala 1:2000)”*, *“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)”*.

Gli Ambiti del territorio agricolo di seguito specificati e normati, sono suddivisi nelle seguenti aree:

- a. le aree agricole, di cui al successivo articolo 34;
- b. le aree agricole di valore paesaggistico, di cui al successivo articolo 35;

ARTICOLO 34 AREE AGRICOLE

1. Aree agricole

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

Le Aree agricole 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 perimetrate sono perimetrate negli elaborati *“PR02a – Tavola delle aree del piano delle regole – Area di Iniziativa Comunale - Capoluogo (scala 1:2000)”*, *“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)”*.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree agricole sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici, come definite nell'articolo 24, non incluse nel seguente elenco:

- a. tutte le destinazioni d'uso agricole di tipo “Ea”, “Eb”, “Ec”;

Nelle Aree agricole è sempre ammessa la riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta, ai sensi dell'articolo 20.

3. Modalità di intervento

Fermo restando quanto prescritto nell'articolo 59 e seguenti della LR n.12/2005 e ss.mm.ii., gli interventi nelle Aree agricole, si attuano tramite intervento diretto, secondo quanto previsto nell'articolo 23, fermo restando che nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione, gli stessi sono assentiti attraverso permesso di costruire.

Gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione con destinazioni d'uso agricole di tipo “Ea”, sono ammessi nelle Aree agricole solo ed esclusivamente se le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. Indici territoriali

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree agricole devono

essere rispettati i seguenti indici urbanistici, edilizi e territoriali:

- a. Indice di edificabilità Fondiaria massimo nel caso di destinazioni d'uso agricole di tipo "Ea", calcolato nel seguente modo:

IF = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

IF = 0,01 mc/mq, con un massimo di 500 mc (cinquecento metri cubi) per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

IF = 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;

- b. Indice di Copertura massimo nel caso di destinazioni d'uso agricole di tipo "Eb" o "Ec", calcolato nel seguente modo:

IC = 10 % dell'intera superficie aziendale;

IC = 20 % dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-floro-vivaistiche;

IC = 40 % dell'intera superficie aziendale per le serre della predetta superficie.

Ai fini del computo e della verifica degli indici urbanistici, edilizi e territoriali di cui sopra, è ammessa l'utilizzazione di tutte le Aree agricole, anche non contigue, componenti l'azienda, comprese le aree agricole esistenti su terreni di comuni contermini, fermo restando che su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

5. Altri parametri

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree agricole devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 5;
- b. Altezza massima: $H = H$ esistente oppure 8,50m;

tali altezze sono derogabili nel caso di realizzazione di serbatoi, silos o accessori, che si rendano necessari allo stretto servizio delle attività agricole aziendali, previo parere favorevole, motivato e vincolante della Commissione per il Paesaggio;

- c. e quanto specificato nell'articolo 21.

6. Prescrizioni generali

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree agricole è fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- a. tutti gli interventi di trasformazione territoriale devono seguire obbligatoriamente le disposizioni di cui all'articolo 18, con riguardo ai requisiti minimi degli interventi e con particolare attenzione al sistema della viabilità e della sosta e al sistema della rete ecologica;
- b. ai fini dell'autorizzazione paesaggistica e/o dell'Impatto paesaggistico, secondo quanto previsto nell'articolo 18, comma 2, tutti gli interventi edilizi sull'esistente e gli interventi edilizi di nuova costruzione devono rispettare le modalità compositive, i materiali, i colori, verificati nei fabbricati del contesto di riferimento.

ARTICOLO 35 AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO

1. Aree agricole di valore paesaggistico

Le Aree agricole 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 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 di valore paesaggistico sono perimetrate nell'elaborato *"PR01 – Tavola delle aree del piano delle regole – Territorio comunale (scala 1:5000)"*.

Il perimetro delle Aree agricole 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 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 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

Fermo restando quanto sopraddetto, i tali aree si applicano le destinazioni d'uso, le modalità di intervento, gli indici territoriali, gli altri parametri e prescrizioni generali, di cui al precedente articolo 34.