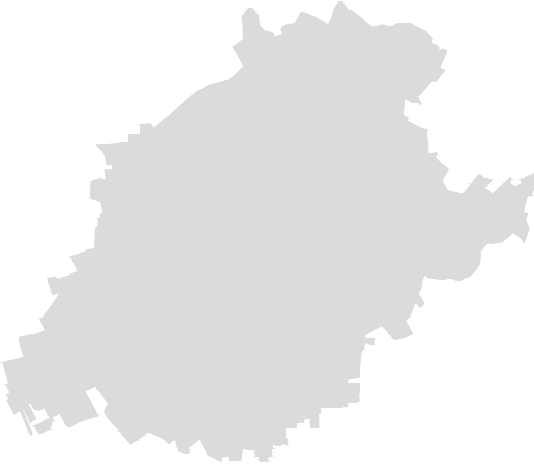


PROGETTISTI	 STUDIO TECNICO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA ARCHITETTI COLLA FERRARI PERINOTTO VIA MENTANA 30 - 27029 VIGEVANO (PV) E-MAIL GIANLUCA.PERINOTTO@GRUPPOARGO.IT TEL +390381903221 P.IVA 02003500184
COMMITTENTI	COMUNE DI GROPELLO CAIROLI VIA LIBERTA' 47 - 27027 GROPELLO CAIROLI (PV) TEL. CENTR. UNICO +390382815233 PARTITA IVA C.F. 00464180181 SITO INTERNET COMUNALE: HTTP://WWW.COMUNE.GROPELLOCAIROLI.PV.IT
SIGLA	PGT COMUNE DI GROPELLO CAIROLI
PROGETTO	VARIANTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ELABORATO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N.12 DEL 2005 E SS.MM.II. E DELLE L.R.N.31 DEL 2014 E L.R.N.18 DEL 2019
RIFERIMENTO	
ELABORATO	NTA
TITOLO	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PGT
DATA	GIUGNO 2026

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 PRINCIPI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	6
ARTICOLO 2 RIFERIMENTI NORMATIVI E PIANIFICATORI	6
ARTICOLO 3 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	7
CAPO II DEFINIZIONI DI PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI.....	10
ARTICOLO 4 PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI.....	10
CAPO III DISTANZE DEGLI EDIFICI.....	11
ARTICOLO 5 DISTANZE DEGLI EDIFICI.....	11
ARTICOLO 6 DISTANZA DEGLI ALBERI.....	13
ARTICOLO 7 ALTRE DISTANZE.....	13
TITOLO II VINCOLI SOVRAORDINATI.....	14
ARTICOLO 8 VINCOLI DI TUTELA DELL'AMBIENTE.....	14
ARTICOLO 9 VINCOLI DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI	14
ARTICOLO 10 VINCOLO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE	17
ARTICOLO 11 VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO	19
ARTICOLO 12 VINCOLI DI TUTELA DELLE ACQUE PER IL CONSUMO UMANO.....	20
ARTICOLO 13 VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	21
ARTICOLO 14 VINCOLO DI TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO	22
ARTICOLO 15 VINCOLI DEL RETICOLO IDRICO	23
TITOLO III ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEI SERVIZI	25
ARTICOLO 16 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE	25
ARTICOLO 17 SOTTOTETTI.....	25
CAPO I REQUISITI MINIMI DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE.....	26
ARTICOLO 18 REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI	26
ARTICOLO 19 DOTAZIONI TERRITORIALI	29
ARTICOLO 20 SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA	31
ARTICOLO 21 SISTEMA DELLA RETE ECOLOGICA.....	33
CAPO II MODALITA' DI INTERVENTO.....	35
ARTICOLO 22 INTERVENTO INDIRETTO.....	35
ARTICOLO 23 INTERVENTO DIRETTO	37
CAPO III DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI	38
ARTICOLO 24 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DI AREE E EDIFICI	38

ARTICOLO 25 MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO DI AREE E EDIFICI.....	42
TITOLO IV AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE	43
ARTICOLO 26 AREE DEL TERRITORIO COMUNALE	43
CAPO I AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE	43
ARTICOLO 27 AREE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	43
ARTICOLO 28 AREE DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALI.....	46
ARTICOLO 29 AREE DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVE	54
ARTICOLO 30 AREE DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVE - LOGISTICA 57	
ARTICOLO 31 AREE AGRICOLE INTERNE ALLA ZONA IC	57
ARTICOLO 32 AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE 60	
CAPO II AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI.....	64
ARTICOLO 33 AREE DEL PIANO DEI SERVIZI.....	64
CAPO III AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	68
ARTICOLO 34 AMBITI DI TRASFORMAZIONE	68

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I GENERALITA'

ARTICOLO 1 PRINCIPI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

1. Principio dell'azione ambientale

Il presente Piano di Governo del Territorio (di seguito abbreviato con "PGT") è informato al principio dell'azione ambientale, ai sensi dell'articolo 3-ter del Decreto legislativo n.152 del 3 aprile 2006 (*"Norme in materia ambientale"*): *la tutela dell'ambiente e degli ecosistemi naturali e del patrimonio culturale deve essere garantita da tutti gli enti pubblici e privati e dalle persone fisiche e giuridiche pubbliche o private, mediante una adeguata azione che sia informata ai principi della precauzione, dell'azione preventiva, della correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all'ambiente.*

2. Valutazione Ambientale Strategica

Il presente PGT è sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (di seguito abbreviata con "VAS"), secondo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia, e in particolare dalla Direttiva 2001/42/CEE del 27 giugno 2001 e della DCR n.VIII/351 del 13 marzo 2007.

3. Valutazione di incidenza

Il presente PGT è elaborato nel rispetto della *Rete Natura 2000*, composta da Zone Speciali di Conservazione (di seguito abbreviate con "ZSC") e da Zone di Protezione Speciale (di seguito abbreviate con "ZPS"), istituite e individuate ai sensi della *Direttiva Habitat* 92/43/CEE del 21 maggio 1992, finalizzata alla conservazione degli Habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e della *Direttiva Uccelli* 2009/147/CE del 30 novembre 2009, finalizzata alla conservazione degli uccelli selvatici.

Negli elaborati grafici di PGT sono riportati i confini e i codici di riferimento della *Rete Natura 2000*, che rientra nel territorio comunale ed è formata dai seguenti siti:

- a. ZSC (ex-SIC) denominata "*San Massimo*", identificata con il codice "*IT2080015*";
- b. ZPS denominata "*Boschi del Ticino*", identificata con il codice "*IT2080301*".

I contenuti del presente PGT sono sottoposti a Valutazione di incidenza (di seguito abbreviata con "*VIncA*"), secondo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia.

ARTICOLO 2 RIFERIMENTI NORMATIVI E PIANIFICATORI

1. 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 ss.mm.ii.
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;
- c. LR n.18/2019 e s.m.i.
Legge regionale n.18 del 26 novembre 2019 (*"Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente"*).

2. 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:

- a. PTR della Lombardia
Piano Territoriale Regionale della Lombardia, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.951 del 19 gennaio 2010, e aggiornamenti e ss.mm.ii.;
- b. PTCP di Pavia
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pavia, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.45 del 15 novembre 2023, e aggiornamenti e ss.mm.ii.;

e inoltre in conformità alla pianificazione territoriale sovracomunale, con valenza paesistica, del Parco della Valle del Ticino, ovvero ai seguenti atti specifici:

- c. 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.
- d. PTC del Parco Naturale del Ticino
Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Naturale della Valle del Ticino, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.7/919 del 26 novembre 2003, 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.

ARTICOLO 3 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Piano di Governo del Territorio

Il PGT costituisce lo strumento generale della pianificazione comunale, che organizza e disciplina la trasformazione territoriale nelle aree del territorio comunale

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.

Il PGT è composto da:

- a. il Documento di Piano
- b. il Piano delle Regole
- c. il Piano dei Servizi

2. Documento di Piano

Il Documento di Piano costituisce la parte strategica del PGT, che definisce il quadro conoscitivo e gli indirizzi pianificatori per la tutela, la valorizzazione e lo sviluppo del territorio comunale, e individua specificamente gli Ambiti di Trasformazione.

Con riguardo al Documento di Piano e alle sue varianti, vale quanto segue:

- a. Il Documento di Piano ha validità quinquennale, ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.
- b. Le previsioni e le disposizioni contenute nel Documento di Piano non hanno effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ai sensi dell'articolo 8, comma 3, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.
- c. Il Documento di Piano è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

3. Piano delle Regole

Il Piano delle Regole costituisce la parte cogente del 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.

Con riguardo al Piano delle Regole e alle sue varianti, vale quanto segue:

- a. Il Piano delle Regole è efficace a tempo indeterminato, ai sensi dell'articolo 10, comma 6, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.
- b. Le previsioni e le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere prescrittivo e vincolante, e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ai sensi dell'articolo 10, comma 5, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.
- c. Il Piano delle Regole è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica o a Verifica di assoggettabilità a VAS secondo quanto previsto dalla legislazione vigente, e in particolare dalla DGR n.IX3836 del 25 luglio 2012.

4. Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi costituisce la parte cogente del PGT, che organizza e disciplina la trasformazione territoriale delle aree con servizi di interesse pubblico e generale, esistenti e previsti.

Con riguardo al Piano dei Servizi e alle sue varianti, vale quanto segue:

- a. Il Piano dei Servizi è efficace a tempo indeterminato, ai sensi dell'articolo 9, comma 14, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

- b. Le previsioni e le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi hanno carattere prescrittivo e vincolante, ai sensi dell'articolo 9, comma 11, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.
- c. Il Piano dei Servizi è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica o a Verifica di assoggettabilità a VAS secondo quanto previsto dalla legislazione vigente, e in particolare dalla DGR n.IX3836 del 25 luglio 2012.

5. Elaborati

Il presente elaborato (di seguito abbreviate con 'NTA') costituisce riferimento unico alla normativa di PGT.

Il Documento di Piano è composto dai seguenti elaborati:

- a. DP0A - Relazione illustrativa
- b. DP01A - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Elementi derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovracomunale - PTC del Parco del Ticino - scala 1:10000
- c. DP01B - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Elementi derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovracomunale - PTCP di Pavia - scala 1:10000
- d. DP01C - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Elementi derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovracomunale - PTCP di Pavia - Ambiti Agricoli Strategici - scala 1:10000
- e. DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema dei vincoli territoriali esistenti in base alla pianificazione vigente e alla normativa in materia - scala 1:10000
- f. DP03 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema della mobilità Viabilità su ferro e su gomma allo stato di fatto e di previsione - scala 1:10000
- g. DP04A - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema del territorio agricolo ecologico, paesaggistico e ambientale - Reti ecologiche di livello sovracomunale - Carta del paesaggio - scala 1:10000
- h. DP04B - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema del territorio agricolo - Aree agricole allo stato di fatto ai sensi dell'art.43 LR n.12/05 e della DGR n.8757/08 - scala 1:10000
- i. DP05A - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Carta del consumo di suolo ai sensi della Legge Regionale n.31 del 2014 – Situazione all'anno 2014 - scala 1:10000
- j. DP05B - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Carta del consumo di suolo ai sensi della Legge Regionale n.31 del 2014 – Situazione all'anno 2026 - scala 1:10000
- k. DP06 – Quadro programmatico e pianificatorio - Tavola delle previsioni del territorio comunale - scala 1:10000

Il Piano delle Regole è composto dai seguenti elaborati:

- l. PR01 - Tavola delle aree del piano delle regole – Territorio comunale - scala 1:10000
- m. PR02 – Tavola delle aree del piano delle regole - Centro abitato – Aree IC – Azzonamento Aree di Iniziativa Comunale - scala 1:3500

- n. PR03 – Tavola degli interventi nel Centro storico – Nucleo di Antica Formazione - scala 1:1000

Il Piano dei Servizi è composto dai seguenti elaborati:

- o. PS01 - Tavola delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale - Territorio comunale - scala 1:10000
- p. PS02 – Tavola delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale - Centro abitato - scala 1:3500

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 e specifiche 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 con deliberazione comunale, prevalgono sempre su quelle degli elaborati in formato digitale e degli *shapefiles*.

CAPO II DEFINIZIONI DI PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI

ARTICOLO 4 PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI

1. Parametri e indici territoriali

Ai fini attuativi del presente PGT si applicano le definizioni dei parametri e indici territoriali, urbanistici ed edilizi, stabilite dalle *Definizioni tecniche uniformi* di cui all'*Allegato B* della DGR n.XI/695 del 24 ottobre 2018, con particolare riguardo a:

- a. Superficie territoriale (ST)
- b. Superficie fondiaria (SF)
- c. Indice di edificabilità territoriale (IT)
- d. Indice di edificabilità fondiaria (IF)

- e. Superficie permeabile (SP)
- f. Indice di permeabilità (IP)
- g. Superficie lorda (SL)
- h. Superficie accessoria (SA)
- i. sagoma
- j. altezza dell'edificio
- k. distanze
- l. edificio

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

CAPO III DISTANZE DEGLI EDIFICI

ARTICOLO 5 DISTANZE DEGLI EDIFICI

1. Distanze degli edifici

Ai fini attuativi del presente PGT devono essere rispettate contemporaneamente tutte le prescrizioni sulle distanze degli edifici precisate nei successivi commi.

2. Distanza tra edifici

La distanza tra edifici, espressa in metri (m), è la misura minima che intercorre tra la sagoma di un edificio e tra la sagoma di un edificio antistante.

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.

In tutte le aree del territorio comunale nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione 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 edifici preesistenti nei soli casi di interventi edilizi sull'esistente, con esclusione di quelli di ampliamento o di sopraelevazione all'esterno della sagoma;
- b. realizzare una distanza minore nel caso di gruppi di edifici inseriti all'interno di strumenti urbanistici attuativi o di Permesso di costruire convenzionato, con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario.

3. Distanza dell'edificio dal confine

La distanza dell'edificio dal confine, espressa in metri (m), è la misura minima che intercorre tra la sagoma di un edificio e il confine di proprietà.

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 4, 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. per la realizzazione in 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 di gruppi di edifici inseriti all'interno di strumenti urbanistici attuativi o di Permesso di costruire convenzionato, con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario;
- d. per la realizzazione di costruzioni pertinenziali e/o accessorie con altezza massima misurata all'estradosso del colmo non superiore a 3,00m (tre metri), che possono essere realizzate a confine;
- e. per la realizzazione di piscine, che comunque non possono essere realizzate a distanza inferiore di 2,00m (due metri) dal confine.

4. Distanza dell'edificio dalla strada

La distanza dell'edificio dalla strada, espressa in metri (m), è la misura minima che intercorre tra la sagoma di un edificio e il confine stradale.

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, mediante convenzione o accordo scritto con l'ente proprietario della strada, da registrarsi e trascrivere nei registri immobiliari;
- 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 all'interno di strumenti urbanistici attuativi o di Permesso di costruire convenzionato, con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario.

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

ARTICOLO 6 DISTANZA DEGLI ALBERI

1. Distanza degli alberi dal confine

La distanza degli alberi dal confine, espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra il confine di proprietà e la base esterna del tronco dell'albero al momento della piantumazione. Essa è calcolata in modo radiale, ovvero perpendicolarmente allo stesso confine.

Fermo restando quanto previsto dall'Articolo 7, nelle aree del territorio comunale la distanza degli alberi dal confine non può essere inferiore a:

- a. 3,00m (tre metri) per gli alberi ad alto fusto, e in particolare per gli alberi elencati nel successivo Articolo 21;
- b. 1,50m (un metro e mezzo) per gli alberi non ad alto fusto, e in particolare per gli arbusti elencati nel successivo Articolo 21.

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, di cui al successivo Titolo II.

TITOLO II VINCOLI SOVRAORDINATI

ARTICOLO 8 VINCOLI DI TUTELA DELL'AMBIENTE

1. Tutela dell'ambiente

Nelle 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 ss.mm.ii. (di seguito abbreviato con "*D.lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii.*").

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

Nelle aree del territorio comunale sono confermate le fasce di rispetto delle reti e delle infrastrutture di servizio, ovvero delle linee dei gasdotti, degli oleodotti, degli elettrodotti, degli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

Esse sono individuate nell'elaborato "*DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema dei vincoli territoriali esistenti in base alla pianificazione vigente e alla normativa in materia - scala 1:10000*".

I progetti delle opere eventualmente previste nelle immediate vicinanze delle linee dei gasdotti, degli oleodotti, devono essere trasmessi ai relativi Enti gestori di competenza al fine di verificarne la compatibilità in funzione dei contratti di servitù e alle fasce di rispetto esplicitate negli specifici atti relativi alle reti stesse, nonché in relazione alle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) e alle Fasce di rispetto, secondo quanto disposto dalla Legge n.36 del 22 febbraio 2001, dal DPCM n.200 dell'8 luglio 2003 e dal Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29 maggio 2008 ("*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti*").

ARTICOLO 9 VINCOLI DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

1. Tutela dei beni culturali e paesaggistici

Nelle aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela dei beni culturali e paesaggistici e della loro valorizzazione, come precisato nei seguenti commi, e 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 corrispondono ai beni paesaggistici definiti dalla legislazione vigente, e in particolare dagli articoli 134, 136 e 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
 corrispondenti ai territori coperti da foreste e boschi, tutelati ai sensi dell'articolo 142,

comma 1, lettera 'g', del *Codice dei Beni culturali e del paesaggio*, come definiti dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 42 della Legge Regionale n.31 del 2008 e ss.mm.ii.;

- b. intero territorio comunale
corrispondente al territorio del parco regionale e naturale della Valle del Ticino, tutelato ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera 'f', del *Codice dei Beni culturali e del paesaggio*.

Le aree di tutela paesaggistica sono individuate nell'elaborato *"DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema dei vincoli territoriali esistenti in base alla pianificazione vigente e alla normativa in materia - scala 1:10000"*.

Sono soggette a tutela, ai sensi del vigente PTCP di Pavia, anche le seguenti aree, come individuate nell'elaborato *"DP01B - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Elementi derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovracomunale - PTCP di Pavia - scala 1:10000"*:

- c. zone di interesse archeologico e areali di rischio di ritrovamenti archeologici individuate dal vigente PTCP di Pavia e aggiornate dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Monza-Brianza e Pavia
- d. laghetti artificiali, emergenze di falda, zone umide e relativa fascia definita in un intorno di 50m dal confine dell'area umida;
- e. testa e asta di fontanile attivo con relative fasce di rispetto 50m misurati dall'orlo della testa e 10m dalle sponde nei primi 200m dell'asta.

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, di cui al precedente comma 2, non possono avviare lavori di trasformazione territoriale entro le suddette aree, fino all'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica, 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 quanto disposto dall'articolo 80, comma 7, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.;
- b. all'interno delle zone di interesse archeologico e areali di rischio di ritrovamenti archeologici, di cui al precedente comma 2, lettera "c", 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 legislazione vigente, e in particolare quanto disposto in materia di *Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico* ai sensi dell'articolo 28, comma 4, del Decreto Le-

gislativo n.42 del 2004 e ss.mm.ii. e dell'articolo 41, comma 4 e Allegato I.8 del Decreto Legislativo n.36 del 2023 e ss.mm.ii.

4. Beni immobili da tutelare

I beni immobili da tutelare corrispondono ai beni culturali definiti dalla legislazione vigente, e in particolare dagli articoli 10 e 11 del *Codice dei Beni culturali e del paesaggio*. Essi corrispondono al seguente elenco:

- a. Resti e Cappella della ex Chiesa della Trinità
individuati catastalmente nel Foglio 19, Mappali 775 parte, 776 parte, 782 parte, 783, tutelati con Decreto del Ministro per i Beni Culturali del 13 luglio 1977;
- b. Chiesa di S. Giorgio Martire
individuata catastalmente nel Foglio 19, Mappale lettera B, tutelata con rinnovo del vincolo già esistente (n.3871) con Provvedimento della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Milano del 18 aprile 1978;
- c. Chiesa di S. Rocco
individuata catastalmente nel Foglio 20, Mappale lettera A, tutelata con Provvedimento della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Milano del 5 novembre 1979;
- d. Castello dei Beccaria
individuato catastalmente nel Foglio 19, Mappali 15, 17, 19, tutelato con Decreto del Ministro per i Beni Culturali del 5 maggio 1982;
- e. Villa e Parco Cairolì
individuati catastalmente nel Foglio 19, Mappali 14, 16, 46, 47, lettera A, tutelati con Provvedimento della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Milano del 9 giugno 1981.

Sono comune sottoposti a tutela, fino alla verifica di interesse culturale, i beni immobili da tutelare individuati 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*.

- f. Palazzo Municipale
localizzato in via della Libertà, individuato catastalmente nel Foglio 19, Mappale 231;
- g. Chiesetta Madonna del Buon Consiglio
localizzata a Ciel Alto, individuata catastalmente nel Foglio 12, Mappale lettera H;
- h. Chiesetta Madonna del Rosario
localizzata in via Chiesuolo, individuata catastalmente nel Foglio 5, Mappale lettera D;
- i. Cimitero Vecchio
localizzato in via Piave, individuato catastalmente nel Foglio 11, Mappale lettera E;
- j. Cimitero Nuovo
localizzata in via Vigevano, individuato catastalmente nel Foglio 5, Mappale 34;
- k. Torre Civica
localizzata in via della Libertà 63, individuata catastalmente nel Foglio 19, Mappale

243;

- l. Scuola Primaria Comunale
Localizzata in via Roma, individuata catastalmente nel Foglio 19, Mappale 268;
- m. Stazione Ferroviaria
localizzata in via Cantoni, individuata catastalmente nel Foglio 19, Mappale 610 parte;
- n. Casello Ferroviario
localizzato in via Cascina Santo Spirito, individuato catastalmente nel Foglio 22, Mappale 42;
- o. Torre Civico Acquedotto
localizzata in via Marconi, individuata catastalmente nel Foglio 12, Mappale 1336;
- p. Palazzo
Localizzato in via Cairoli, Individuato catastalmente nel Foglio 19, Mappale 750;
- q. e tutti gli immobili *appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro Ente ed Istituto pubblico e a Persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalgia ad oltre settanta anni.*

I beni immobili da tutelare sono individuati nell'elaborato *"DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema dei vincoli territoriali esistenti in base alla pianificazione vigente e alla normativa in materia - scala 1:10000"*.

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 intervento edilizio o procedere a modifica delle destinazioni d'uso di aree e edifici fino all'ottenimento dell'Autorizzazione della Soprintendenza, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

ARTICOLO 10 VINCOLO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Tutela delle strade

Nelle aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela delle strade, 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. Centro abitato

Il perimetro del centro abitato è individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8, del 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 pe-

donali sulla strada.

Il perimetro del centro abitato è individuato nell'elaborato *"DP03 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema della mobilità Viabilità su ferro e su gomma allo stato di fatto e di previsione - scala 1:10000"*.

Nel caso di incongruenze nella cartografazione del perimetro, prevale comunque il perimetro del centro abitato approvato con deliberazione comunale ai sensi di legge.

3. 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 della proprietà stradale.

4. Fasce di rispetto stradale

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

- a. per l'autostrada (tipo A): 60,00m (sessanta metri)
- b. per le strade extraurbane secondarie (tipo C): 30,00m (trenta metri);
- c. per le strade locali extraurbane (tipo F): 20,00m (venti metri);
- d. 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 centro abitato e già previste come edificabili dal PGT, sono comunque stabilite le seguenti fasce di rispetto stradale, misurate a partire dal confine stradale:

- a. per l'autostrada (tipo A): 30,00m (trenta metri);
- b. per le strade extraurbane secondarie (tipo C): 10,00m (dieci metri).

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

- a. per l'autostrada (tipo A): 30,00m (trenta metri)

Le fasce di rispetto stradale sono individuate nell'elaborato *"DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema dei vincoli territoriali esistenti in base alla pianificazione vigente e alla normativa in materia - scala 1:10000"*.

5. 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;
- 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.

6. Vincolo di salvaguardia del tracciato autostradale

Ai sensi della DGR n.VIII/4659 del 4 maggio 2007, relativa al progetto preliminare dell'autostrada regionale Broni-Pavia-Mortara, il PGT recepisce il Vincolo di salvaguardia del tracciato autostradale di ampiezza pari a 75,00m (settantacinque metri) per lato misurati a partire dall'asse longitudinale.

Il presente PGT recepisce i regimi giuridici della salvaguardia operante per l'autostrada regionale di cui all'articolo 19, comma 4, della LR n.9/2001 e s.m.i., secondo quanto disposto dall'articolo 102-bis della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Il Vincolo di salvaguardia del tracciato autostradale comporta l'inammissibilità di varianti urbanistiche volte a consentire l'edificazione nelle aree medesime e la sospensione del rilascio del titolo edilizio con riguardo alle nuove edificazioni o agli ampliamenti delle costruzioni esistenti.

Il Vincolo di salvaguardia del tracciato autostradale è individuato a titolo indicativo nell'elaborato *"DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema dei vincoli territoriali esistenti in base alla pianificazione vigente e alla normativa in materia - scala 1:10000"*, fermo restando quanto definito e deliberato sullo stesso a livello sovraordinato.

7. Impianti per la distribuzione carburanti

E' fatto obbligo nel rispetto del *"Regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti approvato"* dal Parco del Ticino con Delibera del Consiglio d'Amministrazione n. 149 del 26 ottobre 2003.

ARTICOLO 11 VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO

1. Tutela della ferrovia

Nelle 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 (abrogato con "DPR n753/1980") e come di seguito indicato.

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 nell'elaborato *"DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema dei vincoli territoriali esistenti in base alla pianificazione vigente e alla normativa in materia - scala 1:10000"*.

3. Prescrizioni per la fascia 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 e urbanistici 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 'd' ed 'e';
- b. aree a verde, di cui al successivo articolo 21, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere 'd' ed 'e';
- c. piantumazione di alberi, a una distanza dalla più vicina rotaia superiore a 15,00m (quindici metri);
- d. piantumazione di arbusti, a una distanza dalla più vicina rotaia superiore a 10,00m (dieci metri);
- e. muri di cinta, recinzioni e accessi carrai alle proprietà;
- 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 12 VINCOLI DI TUTELA DELLE ACQUE PER IL CONSUMO UMANO

1. Tutela delle acque per il consumo umano

Nelle 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 DLgs n.152/2006 e ss.mm.ii.

Le relative aree sono individuate nell'elaborato *"DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema dei vincoli territoriali esistenti in base alla pianificazione vigente e alla normativa in materia - scala 1:10000"*.

2. Zona di tutela assoluta

Ai sensi dell'articolo 94 del DLgs n.152/2006 e ss.mm.ii. 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, e di opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo articolo 19, comma 3.

3. Zona di tutela relativa

Ai sensi dell'articolo 94 del DLgs n.152/2006 e ss.mm.ii. 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 ss.mm.ii.

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 ss.mm.ii.

ARTICOLO 13 VINCOLO DELLA FASCIA 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 Regio decreto n.1265 del 1934 e ss.mm.ii. (di seguito abbreviato con "*RD n.1265/1934 e ss.mm.ii.*"), dal Decreto del Presidente della Repubblica n.285 del 1990 (di seguito abbreviato con "*DPR n.285/1990*"), nonché dalla Legge Regionale n.33 del 2009 (di seguito abbreviato con "*LR n.33/2009*") 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 in 100,00m (cento metri), misurata dal perimetro di ogni Cimitero comunale.

La fascia di rispetto cimiteriale è individuata nell'elaborato "*DP02 - Quadro conoscitivo del*

territorio comunale - Sistema dei vincoli territoriali esistenti in base alla pianificazione vigente e alla normativa in materia - scala 1:10000".

3. Prescrizioni per la fascia di rispetto cimiteriale

Ai sensi dell'articolo 338 del RD n.1265/1934 e ss.mm.ii., 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
- e. nonché quanto stabilito dall'articolo 1, comma 911, della Legge n.199 del 30 dicembre 2025

Gli interventi su eventuali edifici preesistenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono disciplinati dall'articolo 338 del RD n.1265/1934 e ss.mm.ii.

ARTICOLO 14 VINCOLO DI TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO

1. Tutela delle acque dall'inquinamento

Nelle 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 nell'elaborato "DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema dei vincoli territoriali esistenti in base alla pianificazione vigente e alla normativa in materia - scala 1:10000".

ARTICOLO 15 VINCOLI DEL RETICOLO IDRICO

1. Tutela del reticolo idrico

Nelle aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela del reticolo idrico, come precisato nei seguenti commi, e 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”).

2. Distanza degli edifici dal reticolo idrico

Nelle aree del territorio comunale la distanza degli edifici dal reticolo idrico deve attenersi alle disposizioni specificate dalla legislazione vigente, dal Regio Decreto n.523 del 1904 e dal Regio Decreto n.368 del 1904, nonché dal Regolamento di Polizia Idraulica del Comune, e in particolare prescrizioni di cui alla Carta dei vincoli dello Studio Geologico, idrogeologico e sismico,

La distanza degli edifici dal reticolo idrico espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra le sponde del corso d'acqua, ovvero dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa, e la sagoma dell'edificio. Essa è calcolata in modo radiale, ovvero perpendicolarmente alla sponda stessa.

Nelle aree del territorio comunale la distanza degli edifici dal reticolo idrico deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. 10,00m (dieci metri) dalle sponde del reticolo idrico principale, ai sensi del vigente Regio Decreto n.523 del 1904;
- b. 4,00m (quattro metri) dalle sponde del restante reticolo idrico, ai sensi del vigente Regio Decreto n.368 del 1904.

3. Distanza degli alberi dal reticolo idrico

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 prescrizioni di cui alla Carta dei vincoli dello Studio Geologico, idrogeologico e sismico.

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

Nelle aree del territorio comunale la distanza degli alberi dal reticolo idrico deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. 4,00m (quattro metri) dalle sponde del reticolo idrico principale, ai sensi del vigente Regio Decreto n.523 del 1904;
- b. 2,00m (due metri) dalle sponde del restante reticolo idrico, ai sensi del vigente Regio Decreto n.368 del 1904.

4. Distanza delle recinzioni dal reticolo idrico

La distanza delle recinzioni dal reticolo idrico può essere ridotta a zero, previo parere favorevole da parte dell'Ente Gestore, fermo restando che le stesse devono mantenere appositi spazi per lo spurgo e non possono avere un'altezza superiore a 2,70m (due, settanta metri).

5. Deroghe alle distanze dal reticolo idrico

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

6. Tombinatura dei corsi d'acqua

Fermo restando quanto disposto dal precedente comma 5, ai sensi dell'articolo 115, comma 1, del DLgs n.152/2006 e ss.mm.ii. è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

TITOLO III ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEI SERVIZI

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, definiti dalla prevalente legislazione vigente in materia, e specificamente dall'articolo 3 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., e sono suddivisi in interventi di:

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

3. Interventi edilizi di nuova costruzione

Gli interventi edilizi di nuova costruzione sono definiti dalla prevalente legislazione vigente in materia, e specificamente dall'articolo 3 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

4. Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono definiti dalla prevalente legislazione vigente in materia, e specificamente dall'articolo 3 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

ARTICOLO 17 SOTTOTETTI

1. Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Ai fini attuativi del presente PGT, 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.

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

Tali requisiti minimi generali devono risultare con evidenza nella documentazione allegata agli strumenti urbanistici attuativi e ai vari titoli abilitativi, che costituiscono presupposto alla realizzazione degli interventi.

2. 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, come specificati dal successivo articolo 21.

Per qualsiasi trasformazione territoriale, ai fini della tutela della salute, è fatto d'obbligo la preventiva verifica ed il rispetto della normativa vigente in materia di gestione e smaltimento dell'amianto, con particolare riguardo alle disposizioni di cui alla Legge n.257 del 1992, ai Decreti Ministeriali del 6 settembre 1994 e del 14 maggio 1996, ai Decreti Legislativi n.152 del 2006, n.81 del 2008 e n.121 del 2020, e alle relative successive modifiche ed integrazioni.

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 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 sulla base di quanto stabilito con l'articolo 52 della LR n.26/2003 e con i Regolamenti Regionali n.2/2006, n.4/2006, n.6/2019;

lo smaltimento dei reflui idrici deve altresì avvenire nel rispetto del DLgs n.152/2006 e ss.mm.ii. con le modalità tecniche di cui alla *Deliberazione del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento* 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 ss.mm.ii., in particolare dai relativi articoli 3.4.68 e 3.4.69; le caratteristiche delle reti di fognatura e degli allacciamenti alla pubblica fognatura dovranno rispettare le prescrizioni del "Regolamento d'Utenza" e del "Regolamento per il recapito di scarichi in rete fognaria" del Gestore del S.I.I.;

la rete di pubblico acquedotto deve essere conforme a quanto previsto dalle norme tecniche di cui alla *Deliberazione del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento* del 4 febbraio 1977, e soprastante alla rete fognaria negli eventuali punti di incrocio; la rete di pubblico acquedotto deve essere conforme a quanto previsto dal "Regolamento d'Utenza" del Gestore del S.I.I.

- c. 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 finalizzata all'attuazione degli interventi che consentano lo stoccaggio temporaneo dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione;
- d. 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 dalla Legge Regionale n.31 del 2015;
- 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 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 3, comma 6;
- b. ai sensi delle norme e delle disposizioni di carattere sismico, contenute negli elaborati

dello Studio Geologico, idrogeologico e sismico, di cui all'articolo 3, comma 6.

5. 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.

6. 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 9, si deve conseguire un corretto inserimento paesaggistico, nel rispetto della legislazione vigente in materia e 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., anche tenendo conto dell'elaborato *"DP04A - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema del territorio agricolo ecologico, paesaggistico e ambientale - Reti ecologiche di livello sovracomunale - Carta del paesaggio - scala 1:10000"* e della seguente classificazione di indirizzo per quanto riguarda le classi di sensibilità paesaggistica:
 - alle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, alle Aree agricole interne alla Zona IC e alle Aree del Nucleo di Antica Formazione è assegnata la classe di sensibilità paesaggistica elevata;
 - agli Ambiti di Trasformazione è assegnata la classe di sensibilità paesaggistica media;
 - alle Aree del Piano dei Servizi, alle Aree del Tessuto consolidato residenziale alle Aree del Tessuto consolidato produttive è assegnata la classe di sensibilità paesaggistica bassa, fatto salvo quanto specificato dal successivo articolo 28, comma 7, lettera 'd'

le classi di sensibilità paesaggistica corrispondono allo shapefile denominato *"SEN_PAES.shp"*, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

In tutte le aree del territorio comunale costituisce riferimento specifico per il migliore inserimento paesaggistico degli interventi l' *"Abaco del territorio del Parco ai fini paesistici"*, ap-

provato con Delibera del Consiglio di Gestione del Parco n.112 del 7 ottobre 2015.

In tutte le aree del territorio comunale costituisce riferimento specifico per il migliore inserimento paesaggistico degli interventi il *“Regolamento per la valutazione di competenza relativa all'installazione di impianti fotovoltaici a terra, agrivoltaici e agrivoltaici avanzati nel Parco del Ticino”*, approvato con Delibera del Consiglio di Gestione n.50 del 29 aprile 2025.

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.

Le dotazioni territoriali comprendono le opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo comma 3, lettere 'b' e 'd', e tutte le opere di urbanizzazione secondaria di cui al successivo comma 4.

Nelle aree del territorio comunale, nel caso di 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. 10mq (dieci metri quadrati) ogni 10mq (dieci metri quadrati) di Superficie lorda (SL) per le destinazioni d'uso residenziali (R), per le destinazioni d'uso terziarie (T);
- b. 10mq (dieci metri quadrati) ogni 10mq (dieci metri quadrati) di Superficie lorda (SL) per le destinazioni d'uso commerciali (C), di cui almeno il 50% per parcheggi pubblici;
- c. 2mq (due metri quadrati) ogni 10mq (dieci metri quadrati) di Superficie lorda (SL) per le destinazioni d'uso produttive (IA).

Le dotazioni territoriali sopra previste sono dovute anche nel caso di interventi previsti tramite Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), fermo restando che si deve tenere conto degli eventuali accordi pregressi, in termini di cessione di aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In caso di dimostrata e accertata impossibilità di reperimento delle aree a standard per dotazioni territoriali utili alla collettività, può essere valutata la possibilità di monetizzazione parziale o totale delle superfici non reperite. Il valore della monetizzazione dovrà essere commisurato al valore economico dell'area da acquisire da determinarsi con Deliberazione di Consiglio Comunale. 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.

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 ciclopedonali, 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 i parcheggi pubblici di cui al successivo articolo 20, comma 6;
- c. rete di fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cave di multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, compresi i relativi impianti e manufatti, con esclusione degli allacciamenti, nonché le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative;
- 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 ciclopedonali.

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 sanitarie
- j. cimiteri
- k. interventi di bonifica di aree inquinate o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche
- l. 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.

Gli interventi relativi al sistema della viabilità e della sosta devono essere progettati secondo criteri di massima compatibilità ambientale, in termini di previsione e realizzazione del percorso, del fondo, dei sottoservizi, dei sovraservizi, dell'ambientazione e della mitigazione.

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 comune, nonché gli spazi per parcheggi pubblici.

Nelle aree del territorio comunale per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché nel caso di ogni intervento indiretto, di cui al successivo articolo 22, è sempre prescritta la contestuale cessione e realizzazione delle aree per la viabilità e la sosta individuata negli elaborati del presente PGT.

Le aree per la viabilità e la sosta devono essere sistemate con strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, secondo quanto indicato nei successivi commi. L'individuazione delle aree per la viabilità e la sosta è precisata con la presentazione del progetto definitivo delle stesse. Nel caso di rifacimento o realizzazione di recinzioni le stesse dovranno essere arretrate rispetto alle aree per la viabilità e la sosta individuate negli elaborati del presente PGT.

3. Strade pubbliche

Le strade pubbliche di nuova realizzazione, e i loro allargamenti, 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 comune

Le nuove strade private di uso comune, 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. Strade di nuova realizzazione

Con apposito segno di doppia linea tratteggiata sono indicati le strade di nuova realizzazione, che individuano i possibili percorsi di accesso alle aree interessate da nuovi interventi. Tali individuazioni hanno carattere di indirizzo e non sono vincolanti per la destinazione delle aree, potendosi trovare alternative a quelle indicate, sulla base della disponibilità di aree da parte dei soggetti interessati, fermo restando l'obbligo di garantire gli accessi alle proprietà interessate dagli interventi.

Le strade di nuova realizzazione, 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.

6. Parcheggi pubblici

Nelle aree del territorio comunale, sia nel caso di intervento indiretto che nel caso di intervento diretto, devono essere previste le seguenti quantità di aree per parcheggi pubblici, non inferiori a:

- a. 3mq (tre metri quadrati) ogni 10mq (dieci metri quadrati) di Superficie lorda (SL) per le destinazioni d'uso residenziali (R), per le destinazioni d'uso terziarie (T);
- b. 5mq (cinque metri quadrati) ogni 10mq (dieci metri quadrati) di Superficie lorda (SL) per le destinazioni d'uso commerciali (C);
- c. 1mq (un metro quadrato) ogni 10mq (dieci metri quadrati) di Superficie lorda (SL) per le destinazioni d'uso produttive (IA);

I parcheggi pubblici sono assoggettati a servitù perpetua di uso pubblico o, a richiesta del Comune, vengono ceduti allo stesso, mediante Atto unilaterale d'obbligo o Convenzione.

Per la quota di spazi per parcheggi pubblici, previsti dalle presenti norme, può essere valutata la monetizzazione parziale o totale delle superfici non reperite. Il valore della monetizzazione dovrà essere commisurato al valore economico dell'area da acquisire da determinarsi con Deliberazione di Consiglio Comunale. Il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato per la realizzazione di parcheggi da parte del Comune.

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 comune, 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.

7. Parcheggi privati

In tutte le aree del territorio comunale 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 3,3 mq (tre,tre metri quadrati) di Superficie lorda (SL).

Tali spazi per parcheggi privati non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.

Gli spazi per parcheggi privati 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 comune, 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.

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) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato del Documento di Piano denominato *"DP04A - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema del territorio agricolo eco-*

gico, paesaggistico e ambientale - Reti ecologiche di livello sovracomunale - Carta del paesaggio - scala 1:10000”.

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

- a. prioritariamente le aree limitrofe al sistema della rete idrologica, e gli elementi componenti il reticolo idrico comunale;

e inoltre:

- b. tutte le Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e Aree agricole interne alla Zona IC, di cui al successivo articolo 31, nonché tutte le Ambiti di Trasformazione per le quali non sia già iniziata la realizzazione degli interventi previsti;
- c. tutte le aree a bosco, come definite dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 42 della Legge Regionale n.31 del 2008;
- d. 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 del centro abitato, le aree prioritarie verso le quali orientare gli interventi sono individuate in particolare dalle aree limitrofe al sistema della rete idrologica, di cui al precedente punto 'a'; gli aventi titolo, il Comune, la Provincia, il Parco del Ticino concorrono alla definizione di piani di dettaglio 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 negli Ambiti di Trasformazione, e nelle aree 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.

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 Ambiti 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 all'interno delle Ambiti di Trasformazione si deve perseguire un disegno delle trasformazioni che eviti la frammentazione delle aree a verde e tenda alla concentra-

zione delle stesse;

- e. nelle aree al margine delle Ambiti di Trasformazione si devono sostenere interventi di piantagione arboreo-arbustiva che fungano da aree filtro tra tessuto urbano e ambito rurale.

2. Aree a verde

Le Aree a verde corrispondono alle aree derivanti dal calcolo della Superficie permeabile (SP) minima, ove, contestualmente alla trasformazione territoriale, è prescritta la piantumazione della Superficie permeabile (SP) stessa, in misura non inferiore a: un albero e due arbusti ogni 50 mq (cinquanta metri quadrati) di Superficie permeabile (SP).

La suddetta densità arborea e arbustiva deve essere prevista nei casi di interventi indiretti e verificata nei casi di interventi diretti che prevedano ampliamenti della volumetria complessiva esistente o interventi edilizi di nuova costruzione.

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 individuate dal Documento di Piano come Ambiti di Trasformazione, la trasformazione territoriale si effettua attraverso l'intervento indiretto, attraverso uno degli strumenti urbanistici attuativi di seguito indicati, che costituiscono il pre-

supposto 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 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, 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

Nelle aree di PGT da attuare con intervento indiretto, vale a dire con la predisposizione, approvazione, convenzionamento e realizzazione di uno strumento urbanistico attuativo, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera 'b', e degli articoli 12, 14 e 87 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii., valgono le seguenti disposizioni:

- a. nel caso di strumento urbanistico attuativo approvato, ma non ancora convenzionato, la relativa convenzione di cui all'articolo 46 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii. deve essere stipulata entro diciotto mesi dall'esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva dello strumento urbanistico attuativo stesso; scaduto tale termine l'Amministrazione Comunale, valutato l'interesse pubblico, può revocare il provvedimento di approvazione, ai sensi della Legge n.241 del 1990 e ss.mm.ii.;

- b. nel caso di strumento urbanistico attuativo approvato, convenzionato e vigente, fino alla relativa scadenza, gli interventi edificatori sono regolati da quanto contenuto negli elaborati costituenti lo strumento urbanistico attuativo stesso, con particolare riguardo alle previsioni di cessioni, monetizzazioni, opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici, e agli indici urbanistico-edilizi;

prima della scadenza di efficacia dello strumento urbanistico attuativo vigente è possibile chiedere la proroga o il ri-convenzionamento dello stesso, che sono concessi dall'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, al solo fine di perseguire il pubblico interesse e di completare le previsioni di cessioni, monetizzazioni, opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici, non ancora realizzate; in questo caso il Comune assegna un nuovo termine per la loro realizzazione e aggiorna le relative garanzie;

restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 93, comma 1-ter, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.;

- c. nel caso di strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato, per il quale è scaduto il termine di efficacia:

se non sono state realizzate e collaudate tutte le previsioni di cessioni, monetizzazioni, opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici, sarà possibile procedere alla predisposizione di un nuovo strumento urbanistico attuativo e nuova Convenzione per la parte non realizzata e/o per la parte che si intende completare; a tal fine si applicano le minime previsioni di cessioni, monetizzazioni, opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici, e i massimi indici urbanistico-edilizi, come già fissati nello strumento urbanistico attuativo in oggetto; tali disposizioni restano in vigore fino alla ridefinizione delle stesse con Variante di PGT;

se sono state realizzate e collaudate tutte le previsioni di cessioni, monetizzazioni, opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici, ma non sono stati realizzati tutti gli interventi edificatori privati previsti, sarà possibile procedere al rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi, nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi fissati nello strumento urbanistico attuativo in oggetto, senza necessità di ulteriori convenzionamenti;

restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 93, comma 1-ter, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.;

- d. in tutti i casi di strumento urbanistico attuativo il pagamento del contributo di costruzione, di cui all'articolo 43 e segg. della LR n.12/2005 e ss.mm.ii., si intende assolto con il versamento di quanto dovuto contestualmente all'efficacia del convenzionamento, oppure con il versamento delle somme dovute in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio, detratte le somme già versate o scomputate, ai sensi di legge.

ARTICOLO 23 INTERVENTO DIRETTO

1. Intervento diretto

Fatto salvo quanto specificato dal precedente articolo, nelle aree del territorio comunale

individuare dal Piano delle Regole assoggettate ad intervento diretto, la trasformazione territoriale si effettua tramite i titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente.

2. Permesso di costruire convenzionato

Il permesso di costruire convenzionato deve 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;
- b. la specificazione del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dalle presenti norme, 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, con particolare riguardo all'articolo 20, comma 5;
- 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;
- g. 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.

CAPO III DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

ARTICOLO 24 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DI AREE E EDIFICI

1. Destinazioni d'uso di aree e edifici

Le destinazioni d'uso di aree e edifici sono gli insiemi di usi specifici degli immobili o delle parti di questi, classificati sulla base del seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso residenziali, di cui al successivo comma 2;
- b. destinazioni d'uso agricole, di cui al successivo comma 3;
- c. destinazioni d'uso produttive, di cui al successivo comma 4;
- d. destinazioni d'uso commerciali, di cui al successivo comma 5;
- e. destinazioni d'uso terziarie, di cui al successivo comma 6;
- f. destinazioni d'uso per servizi, di cui al successivo comma 7.

Nel caso di destinazioni d'uso di aree e edifici non previste in maniera specifica dal presente articolo, si procede per analogia in relazione agli effetti prodotti su ambiente, territorio,

circolazione e parcheggi, opere di urbanizzazione primaria e servizi.

La determinazione riguardante gli usi assimilabili per analogia spetta al Consiglio Comunale, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Edilizia Comunale qualora istituita.

In tutte le aree del territorio comunale sono vietati i centri commerciali, come definiti ai sensi della legislazione vigente in materia.

In tutte le aree del territorio comunale sono vietati gli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale, come definiti dal vigente PTCP di Pavia con Superficie territoriale (ST) superiore a un ettaro, ferma restando le attività di logistica individuate al successivo articolo 30.

2. Destinazioni d'uso residenziali

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

R1 (identificate con la sigla 'R1') gli edifici di civile abitazione e i relativi spazi accessori e complementari, quali cantine, soffitte, sottotetti, autorimesse private, locali comuni, scale, androni, spazi di servizio, ricoveri attrezzi, con l'esclusione di quanto indicato nei successivi punti A1 e IA1;

3. Destinazioni d'uso agricole

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

A1 (identificate con la sigla 'A1') le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, e i relativi spazi accessori e complementari;

A2 (identificate con la sigla 'A2') le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole, quali: fabbricati per il ricovero e l'allevamento di animali, stalle, porcilaie, scuderie; fabbricati per il ricovero di attrezzature, macchine e automezzi; fabbricati per la conservazione, la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli e zootecnici; serre, silos, depositi, magazzini; e i relativi spazi accessori e complementari;

A3 (identificate con la sigla 'A3') le strutture per l'agriturismo, e i relativi spazi accessori e complementari, secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

4. Destinazioni d'uso produttive

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

IA1 (identificate con la sigla 'IA1') le residenze dell'imprenditore titolare e dei dipendenti delle attività artigianali e industriali, o del personale di custodia, e i relativi spazi accessori e complementari, fino ad un massimo di 200mq (duecento metri quadrati) di Superficie lorda (SL);

IA2 (identificate con la sigla 'IA2') gli spazi per le attività artigianali e industriali destinati alla produzione specifica di beni, e i relativi spazi accessori e complementari;

IA3 (identificate con la sigla 'IA3') i depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto.

5. Destinazioni d'uso commerciali

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

- C1 (identificate con la sigla 'C1') gli esercizi di vicinato, ovvero gli spazi commerciali finalizzati alla vendita diretta al pubblico, e i relativi spazi accessori e complementari, 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, prodotti per la cura del corpo, e anche gli spazi vendita per mezzo di apparecchi automatici, tabaccherie, farmacie ed erboristerie); la superficie di vendita è definita specificamente dall'articolo 4 del Decreto Legislativo n.114 del 1998 e ss.mm.ii.;
- C2 (identificate con la sigla 'C2') gli spazi per il commercio all'ingrosso, magazzini, depositi, ovvero per attività professionale di acquisto e rivendita merci ad altri commercianti o ad utilizzatori professionali, e i relativi spazi accessori e complementari, come definiti dalla legislazione vigente in materia;
- C3 (identificate con la sigla 'C3') le medie strutture di vendita, ovvero gli spazi commerciali finalizzati alla vendita diretta al pubblico, e i relativi spazi accessori e complementari, appartenenti a qualunque settore merceologico e con una superficie di vendita compresa tra i 150mq (centocinquanta metri quadrati) e i 1.500mq (millecinquecento metri quadrati), ai sensi della legislazione vigente in materia; la superficie di vendita è definita specificamente dall'articolo 4 del Decreto Legislativo n.114 del 1998 e ss.mm.ii..
6. Destinazioni d'uso terziarie
- Le destinazioni d'uso terziarie (contrassegnate con la lettera 'T') comprendono:
- T1 (identificate con la sigla 'T1') 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 e complementari (essi includono bar, ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, gelaterie, pasticcerie, gastronomie); 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 e complementari; gli ambulatori medici e veterinari, privati e non convenzionati, e i relativi spazi accessori e complementari; le sedi di banche, assicurazioni, uffici postali, e i relativi spazi accessori e complementari; gli spazi per le attività di artigianato di servizio alle imprese, e i relativi spazi accessori e complementari, con l'esclusione di quanto indicato al successivo punto T4;
- T2 (identificate con la sigla 'T2') gli spazi per le attività di artigianato di servizio a persone e famiglie, e i relativi spazi accessori e complementari, con l'esclusione di quanto indicato al successivo punto T4 (essi includono laboratori di ripristino e manutenzione di oggetti e di abbigliamento, barbieri, parrucchieri, estetisti, lavanderie, idraulici, elettricisti, fabbri, centri di telefonia in sede fissa);
- T3 (identificate con la sigla 'T3') gli spazi, privati e non convenzionati, per l'assistenza sociale e sanitaria, l'istruzione, la cultura, lo sport e il tempo libero, i relativi spazi accessori e complementari;
- T4 (identificate con la sigla 'T4') gli spazi per le attività di artigianato di servizio specificamente dedicate alla manutenzione e riparazione dei veicoli, e i relativi spazi accessori
-

e complementari (essi includono meccanici, gommisti, elettrauto, carrozzieri);

T5 (identificate con la sigla 'T5') gli impianti per la distribuzione di carburanti, compresi i relativi locali accessori.

7. Destinazioni d'uso per servizi

Le destinazioni d'uso per servizi (contrassegnate con la lettera 'F') comprendono i seguenti spazi pubblici, di interesse pubblico o generale, convenzionati:

F1 (identificate con la sigla 'F1') le attrezzature per l'istruzione, inclusi i relativi spazi accessori e complementari al coperto e all'aperto, nonché gli spazi per lo sport ad esse connessi (esse includono asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);

F2 (identificate con la sigla 'F2') le attrezzature per lo spettacolo e la cultura, inclusi i relativi spazi accessori e complementari al coperto e all'aperto (esse includono teatri, biblioteche, centri sociali, centri congressi);

F3 (identificate con la sigla 'F3') attrezzature assistenziali e sanitarie, finalizzate alla salute e alla cura delle persone, inclusi i relativi spazi accessori e complementari al coperto e all'aperto (esse includono le residenze sanitarie assistite, ambulatori medici, cliniche, centri di accoglienza, centri di recupero e relative funzioni complementari);

F4 (identificate con la sigla 'F4') le attrezzature religiose, ovvero gli edifici con funzione religiosa e per attività catechistiche e oratoriali, inclusi i relativi spazi accessori e complementari al coperto e all'aperto (esse includono le chiese, gli edifici parrocchiali, gli oratori);

F5 (identificate con la sigla 'F5') le attrezzature amministrative e per pubblici servizi, inclusi i relativi spazi accessori e complementari al coperto e all'aperto (esse includono gli spazi dell'amministrazione, le delegazioni comunali, i presidi di sicurezza pubblica, i servizi sociali);

F6 (identificate con la sigla 'F6') 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 e complementari al coperto e all'aperto (esse includono le piscine, i campi sportivi, i campi gioco, le palestre, aree attrezzate per la pesca sportiva);

F7 (identificate con la sigla 'F7') le attrezzature per il verde urbano, inclusi i relativi spazi accessori e complementari al coperto e all'aperto (esse includono i parchi e i giardini, le aree a verde attrezzato, le attrezzature per il gioco);

F8 (identificate con la sigla 'F8') gli edifici residenziali pubblici, inclusi i relativi spazi accessori e complementari al coperto e all'aperto;

F9 (identificate con la sigla 'F9') i parcheggi coperti e scoperti realizzati autonomamente, non collegati ad alcuna funzione specifica e a disposizione per la sosta collettiva;

F10 (identificate con la sigla 'F10') le attrezzature tecnologiche destinate spazi o locali di servizio, inclusi i relativi spazi accessori e complementari al coperto e all'aperto (esse includono la pesa pubblica, 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);

F11 (identificate con la sigla 'F11') le attrezzature cimiteriali, inclusi i relativi spazi accessori al coperto e all'aperto.

ARTICOLO 25 MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO DI AREE E EDIFICI

1. Modifica delle destinazioni d'uso di aree e edifici

All'interno delle aree del territorio comunale sono sempre consentite le modifiche delle destinazioni d'uso di aree e edifici, nel rispetto delle destinazioni d'uso vietate e ammesse dalle presenti norme, 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.

Nel caso in cui il mutamento delle destinazioni d'uso di aree e edifici venga attuato con o senza opere edilizie, lo stesso comporta un aumento della dotazione di parcheggi pubblici, di cui all'articolo 20, comma 6, commisurato alla maggiore quantità determinata in relazione alla nuova destinazione d'uso rispetto a quella che dovuta per la destinazione d'uso precedente.

TITOLO IV AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

ARTICOLO 26 AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Aree del territorio comunale

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

CAPO I AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE

ARTICOLO 27 AREE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. Aree del Nucleo di Antica Formazione

Le Aree del Nucleo di Antica Formazione comprendono le aree del territorio comunale dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, all'interno del centro storico.

Le Aree del Nucleo di Antica Formazione sono perimetrate negli elaborati *“PR01 - Tavola delle aree del piano delle regole – Territorio comunale - scala 1:10000”* e *“PR02 – Tavola delle aree del piano delle regole - Centro abitato – Aree IC – Azzonamento Aree di Iniziativa Comunale - scala 1:3500”*.

Esse corrispondono allo *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 nel Centro storico – Nucleo di Antica Formazione - scala 1:1000”* all'interno delle Aree del Nucleo 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 i beni immobili da tutelare, ai sensi dell'articolo 9, comma 4;
- b. edifici di particolare pregio
che comprendono edifici da valorizzare, non inseriti nel precedente elenco di cui alla lettera 'a', ma costituenti edifici di pregio e da valorizzare;
- c. edifici su fronti pubblici
non inclusi tra quelli di cui alle precedenti lettere 'a' e 'b', che comprendono gli edifici da ristrutturare, componenti le cortine edilizie affacciate lungo la maglia viaria storica;
- d. altri edifici
non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere 'a', 'b', e 'c', ma compresi negli isolati del Centro storico;
- e. edifici in aree soggette a convenzione in atto

2. Destinazioni d'uso

Nelle aree dei Aree del Nucleo di Antica Formazione sono vietate le destinazioni d'uso di aree e edifici, come definite nell'articolo 24, diverse da quelle di seguito elencate:

- a. le destinazioni d'uso residenziali di tipo R1;
- b. le destinazioni d'uso commerciali di tipo C1;
- c. le destinazioni d'uso terziarie di tipo T1, T2, T3;
- d. le destinazioni d'uso per servizi di tipo F1, F3, F5, F6, F7, F8, F9.

In tutte le Aree del Nucleo di Antica Formazione è sempre ammessa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'articolo 19, comma 3.

3. Modalità di intervento

Le Aree del Nucleo di Antica Formazione si attuano tramite intervento diretto.

Nelle Aree del Nucleo 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, lettera 'a', gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- b. per edifici di particolare pregio, di cui al precedente comma 1, lettera 'b', gli interventi di ristrutturazione edilizia, con obbligo di conservazione e valorizzazione delle parti di pregio;
- c. per gli edifici su fronti pubblici, di cui al precedente comma 1, lettera 'c', gli interventi di ristrutturazione edilizia, con obbligo di valorizzazione e allineamento lungo le cortine edilizie esistenti;
- d. per gli altri edifici, di cui al precedente comma 1, lettera 'd', gli interventi di ristrutturazione edilizia, con obbligo di coerenza con il contesto storico e ambientale esistente;
- e. per gli edifici in aree soggette a convenzione in atto, di cui al precedente comma 1, lettera 'e', valgono le prescrizioni specificate nelle convenzioni vigenti.

Nelle Aree del Nucleo di Antica Formazione gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione devono sempre rispettare le disposizioni del presente articolo, con particolare riguardo alle prescrizioni di cui ai successivi commi 6 e 7.

4. Indici territoriali

Nei Aree del Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: IF = IF esistente, fermo restando quanto ulteriormente precisato come possibile *una tantum* nelle prescrizioni particolari, di cui al successivo comma 7;
- b. Indice di permeabilità (IP) fondiaria minimo: IPF = IPF esistente

oppure: IPF = 15%.

5. Altri parametri

Nei Aree del Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. altezza dell'edificio (H) massima: $H = H$ esistente oppure $H = H$ degli edifici limitrofi;
l'altezza massima è derogabile ai sensi della legislazione vigente e si può aumentare nel caso di specifiche necessità, in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario contestualizzato e previo parere favorevole e specificamente motivato da parte della Commissione per il Paesaggio;
- b. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 5;
- c. parcheggi pubblici e parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 20, commi 6 e 7;
- d. aree a verde come prescritto nell'articolo 21, comma 2.

6. Prescrizioni generali

Nei Aree del Nucleo 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 e con particolare attenzione al sistema della viabilità e della sosta e al sistema della rete ecologica;

7. Prescrizioni particolari

All'interno delle aree del Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a. in deroga alla Superficie lorda (SL) massima prevista è ammesso un ampliamento *una tantum* massimo di Superficie lorda (SL) aggiuntiva rispetto a quella prevista del 15% (quindici per cento), con un massimo di 50mq (cinquanta metri quadrati);
- b. in deroga alla Superficie lorda (SL) massima prevista, ai fini della promozione e incentivazione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso di edificazione di edifici ricadenti in *classe energetica 'A'*, ai sensi della legislazione vigente in materia, è ammesso un ampliamento *una tantum* massimo di Superficie lorda (SL) aggiuntiva rispetto a quella prevista del 10% (dieci per cento);
- c. tutti gli interventi edilizi sull'esistente che modificano lo stato dei luoghi e gli interventi edilizi di nuova costruzione devono rispettare le modalità compositive, i materiali, i colori, verificati nei fabbricati del contesto di riferimento, anche in base a quanto precisato nel Regolamento Edilizio comunale e in particolare alla tabella colori allegata allo stesso;
- d. gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - il manto di copertura deve essere realizzato in coppi in laterizio o elementi simili per forma e colore;

- 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;
- i pluviali e canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera preverniciata, colore testa di moro, con sezione circolare;
- i parapetti di balconi e terrazzi devono essere realizzati in ferro e non devono essere chiuse o cieche;
- i serramenti devono essere realizzati in legno o altro materiale percepito come assimilabile, con colori neutri o delle terre naturali;
- i sistemi di oscuramento devono essere realizzati tramite persiane in legno o altro materiale percepito come assimilabile, con colori neutri, delle terre naturali o verde scuro;
- le vetrine e gli ingressi degli esercizi commerciali devono essere realizzati con vetro non riflettente;
- gli impianti tecnologici non devono essere realizzati sul fronte pubblico
- per quanto riguarda gli edifici di particolare pregio e gli edifici su fronti pubblici, è prescritto il mantenimento delle aperture originarie, eliminando, se necessario, le aperture di più recente costruzione o ripristinando le originarie, e la conservazione di tutti quegli elementi architettonici e decorativi di pregio; il rifacimento di tali facciate deve essere finalizzato all'inserimento dell'edificio nel contesto urbano circostante, con una consona disposizione delle aperture, il rifacimento di eventuali elementi architettonici di pregio e l'uso di materiali tradizionali della zona.

Sono ammesse soluzioni diverse rispetto a quelle sopraindicate, in base a progetto contestualizzato e a condizione di parere favorevole e specificamente motivato della Commissione per il Paesaggio.

ARTICOLO 28 AREE DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALI

1. Aree del Tessuto consolidato residenziali

Le Aree del Tessuto consolidato residenziali comprendono le aree del territorio comunale, localizzata all'interno della Zona di Iniziativa Comunale, dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, sulle quali l'edificazione o la trasformazione dei suoli è già avvenuta o è in fase di realizzazione, comprese le aree libere intercluse o di completamento.

Le Aree del Tessuto consolidato residenziali sono perimetrate negli elaborati *"PR01 - Tavola delle aree del piano delle regole – Territorio comunale - scala 1:10000"* e *"PR02 – Tavola delle aree del piano delle regole - Centro abitato – Aree IC – Azzonamento Aree di Iniziativa Comunale - scala 1:3500"*.

Esse corrispondono allo *shapefile* denominato *"AMB_URB.shp"*, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Le Aree del Tessuto consolidato residenziali sono suddivise nelle seguenti aree:

- a. Aree del Tessuto consolidato residenziali esistenti

- b. Aree del Tessuto consolidato residenziali di completamento individuate con lettera maiuscola progressiva
- c. Aree del Tessuto consolidato residenziali a verde

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree del Tessuto consolidato residenziali sono vietate le destinazioni d'uso di aree e edifici, come definite nell'articolo 24, diverse da quelle di seguito elencate:

- a. le destinazioni d'uso residenziali di tipo R1;
- b. le destinazioni d'uso commerciali di tipo C1;
- c. le destinazioni d'uso terziarie di tipo T1, T2, T3 e T4;
- d. le destinazioni d'uso per servizi di tipo F1, F3, F5, F6, F7, F8, F9.

In tutte le Aree del Tessuto consolidato residenziali è sempre ammessa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'articolo 19, comma 3.

3. Modalità di intervento

Le Aree del Tessuto consolidato residenziali esistenti e le Aree del Tessuto consolidato residenziali a verde si attuano tramite intervento diretto.

Le Aree del Tessuto consolidato residenziali di completamento, si attuano attraverso Permesso di costruire convenzionato nel caso di lotti già edificati (aree individuate con le lettere 'A', 'B', 'C', 'P', 'Q'), e di strumenti urbanistici attuativi nel caso di lotti liberi (aree individuate con le lettere 'D', 'E', 'F', 'G', 'H', 'I', 'L', 'M', 'N', 'O'), e sono assoggettate alla verifica delle dotazioni territoriali di cui al precedente articolo 19.

4. Indici territoriali

Nelle Aree del Tessuto consolidato residenziali devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: IF = IF esistente (fermo restando quanto ulteriormente precisato come possibilità di *una tantum* nelle prescrizioni particolari, di cui al successivo comma 7), oppure:

per le Aree del Tessuto consolidato residenziali esistenti: IF = 0,60mq/mq

per le Aree del Tessuto consolidato residenziali di completamento (aree individuate con le lettere 'A', 'B', 'C', 'D', 'E', 'F', 'H', 'I', 'L', 'N', 'O', 'P', 'Q'): IF = 0,40mq/mq

per le Aree del Tessuto consolidato residenziali di completamento (aree individuate con le lettere 'G', 'M'): IF = 0,60mq/mq

- b. Indice di permeabilità (IP) fondiaria minimo: IPF = IPF esistente, oppure:

per le Aree del Tessuto consolidato residenziali esistenti e per le Aree del Tessuto consolidato residenziali di completamento: IPF = 20%

5. Altri parametri

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

- a. altezza dell'edificio (H) massima: $H = H$ esistente oppure:

per le Aree del Tessuto consolidato residenziali esistenti: $H = 10,50\text{m}$;

per le Aree del Tessuto consolidato residenziali di completamento (aree individuate con le lettere 'A', 'B', 'C', 'D', 'E', 'F', 'H', 'I', 'L', 'N', 'O', 'P', 'Q'): $H = 8,50\text{m}$;

per le Aree del Tessuto consolidato residenziali di completamento (aree individuate con le lettere 'G', 'M'): $H = 13,50\text{m}$;

l'altezza dell'edificio (H) massima è derogabile ai sensi della legislazione vigente e si può aumentare nel caso di specifiche necessità, in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere favorevole e specificamente motivato da parte della Commissione per il Paesaggio e in sede di Autorizzazione Paesaggistica;

- b. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 5;
- c. parcheggi pubblici e parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 20, commi 6 e 7;
- d. aree a verde come prescritto nell'articolo 21, comma 2.

6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree del Tessuto 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. le Aree del Tessuto consolidato residenziali a verde sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati e comprendono anche terreni interclusi coltivati o incolti. Al loro interno non sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione di alcun tipo, e sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti. Sono ammesse le realizzazioni di campi per le attività sportive all'aperto e piscine, pertinenti alle aree confinanti.

7. Prescrizioni particolari

All'interno delle Aree del Tessuto consolidato residenziali devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a. nel caso in cui l'Indice di edificabilità fondiaria (IF) esistente sia maggiore dell' l'Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo, è ammesso un ampliamento *una tantum* massimo di Superficie lorda (SL) del 15% (quindici per cento). con un massimo di 50mq (cinquanta metri quadrati);
- b. in deroga alla Superficie lorda massima prevista, ai fini della promozione e incentivazione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso di edificazione di edifici ricadenti in *classe energetica 'A'*, ai sensi della legislazione vigente in materia, è ammesso un ampliamento *una tantum* massimo di Superficie lorda (SL) aggiuntiva rispetto a quella prevista del 10% (dieci per cento);

- c. 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; inoltre, dove segnalato, va sempre rispettato l'allineamento lungo le cortine edilizie esistenti
- d. per Aree del Tessuto consolidato residenziali di completamento, individuate con le lettere 'L' e 'P' si dispone una classe di sensibilità paesaggistica elevata in ragione della prossimità a beni vincolati.

8. Misure di compatibilità ambientale

Sulla base di quanto evidenziato dal Rapporto Ambientale, nell'ambito del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi della normativa vigente in materia, sono definite le seguenti ulteriori disposizioni da rispettare relativamente alle Aree del Tessuto consolidato residenziali.

Area del Tessuto consolidato residenziale di completamento individuata con la lettera 'A'

- a. (componente salute umana) concentrare le unità abitative e con presenza prolungata di persone esclusivamente nella porzione orientale del comparto, al fine di evitare la possibile esposizione degli abitanti ai campi elettromagnetici generati dalla linea elettrica aerea ad altissima tensione presente in prossimità a ovest ; il titolo abilitativo edilizio dovrà essere corredato da una indagine relativa alle radiazioni non ionizzanti , con misure dei CEM svolte direttamente in campo e nell'area di trasformazione , ed attuate su base stagionale , con correlazione alla distribuzione delle abitazioni previste.

Area del Tessuto consolidato residenziale di completamento individuata con la lettera 'B'

- a. (componente biodiversità e Rete Natura 2000) mantenere a verde l'intera porzione occidentale del comparto e le alberature in essa presenti;
- b. (componente biodiversità e Rete Natura 2000) il titolo abilitativo edilizio dovrà essere corredato da una indagine che verifichi preventivamente agli interventi di demolizione dei fabbricati presenti l'eventuale uso come rifugio da parte della chirotterofauna; l'analisi sarà da condividere con il Parco del Ticino nella fase di pianificazione dell'intervento insediativo;
- c. (componente biodiversità e Rete Natura 2000) gli interventi di demolizione dei fabbricati e delle pavimentazioni esistenti dovranno essere evitati nel periodo compreso tra marzo e giugno dello stesso anno.

Area del Tessuto consolidato residenziale di completamento individuata con la lettera 'L'

- a. (componente geologia e acque) si richiama la necessità che le trasformazioni insediative dovranno rispettare quanto disposto dall'art.94 del D.lgs. n.152/ 2006 e s.m.i. e dalla D.P.R. n.12693/2003, dato l'interessamento della zona di rispetto di un pozzo ad uso idropotabile;
- b. (componenti biodiversità e paesaggio) dovrà essere garantito il mantenimento delle fasce arboree presenti lungo il fronte nord e il fronte est ; rispetto a tali ecosistemi, dovrà essere quindi previsto un arretramento delle occupazioni dai confini dell'ambito, al fine di garantire la permanenza delle piante presenti e dei correlati spazi a loro vitali

(almeno 5 m oltre la proiezione a terra della chioma dei singoli individui , misurata in stagione vegetativa) ; al centro dell'ambito di rilevano piante sviluppate di elevata altezza che dovranno essere integrate nel quadro delle occupazioni permanenti previste.

Area del Tessuto consolidato residenziale di completamento individuata con la lettera 'O'

- a. (componenti biodiversità e paesaggio) garantire il mantenimento allo stato dei luoghi del l'intero percorso poderale e delle piante arboree esistenti lungo il margine sud dell'ambito , tra via Cairoli e via Roma , associando altresì una fascia a verde di non trasformazione e occupazione pari a 10 m calcolata dal margine nord del percorso esistente; lungo il percorso esistente completare la dotazione arborea con la piantagione di un filare arboreo , con piante sviluppate (cfr. 20 -24 cm) di prima grandezza , di specie vegetali autoctone e coerenti con le condizioni ambientali sito -specifiche;
- b. (componente paesaggio) mantenere a verde la porzione triangolare occidentale dell'ambito e concentrare le occupazioni permanenti nella porzione centrale e orientale dell'ambito;
- c. (componente paesaggio) prevedere una fascia di arretramento delle occupazioni permanenti di almeno 20 m lungo la via Roma, da destinare a prateria arborata, con piante sviluppate (cfr. 20 -24 cm), distribuite in modo diffuso (copertura arborea complessiva pari al 50%), di specie vegetali autoctone e coerenti con le condizioni ambientali sito - specifiche.

Aree del Tessuto consolidato residenziale di completamento individuate con le lettere 'D', 'E', 'F'

- a. (componente suolo) prevedere un disegno unitario delle occupazioni permanenti (sia fabbricati e pertinenze, sia viabilità), massimizzando il mantenimento dei suoli coperti da vegetazione arborea esistente;
- b. (componente geologia e acque) evitare il tratto stradale di raccordo con via Roma sopra l'alveo del Cavo Gesiolo;
- c. (componente salute umana) al fine di evitare condizioni di problematicità e/o rischio per la circolazione e per gli spostamenti ciclo -pedonali della zona, l'attuazione dei singoli ambiti insediativi dovrà essere correlato alla realizzazione contestuale dei tratti stradali previsti dal PGT e non ancora attuati;
- d. (componente salute umana) nell'area 'D', concentrare le abitazioni nella porzione a nord e a est, distanziandole dal comparto produttivo presente a confine ovest;
- e. (componenti biodiversità e paesaggio) prevedere un disegno unitario delle occupazioni permanenti (sia fabbricati e pertinenze, sia viabilità), massimizzando il mantenimento delle fasce boschive presenti lungo tutti i fronti orientali delle aree; concentrare le quote del 30% di superficie permeabile prescritta per ogni area in corrispondenza di tali fasce boscate.

Area del Tessuto consolidato residenziale di completamento individuata con la lettera 'N'

- a. (componente biodiversità) massimizzare il mantenimento delle porzioni boschive di

maggior interesse strutturale e funzionale presenti, evitando la frammentazione del le quote del 30% di superficie permeabile prescritta per l'area.

Aree del Tessuto consolidato residenziale di completamento individuate con le lettere 'G' e 'M':

- a. (componente geologia e acque) si richiama la necessità che le trasformazioni insediative dovranno rispettare quanto disposto dall'art. 94 del D.lgs. n.152/ 2006 e s.m.i. e d alla D.P.R. n.12693 /2003, dato l'interessamento della zona di rispetto di un pozzo ad uso idropotabile;
- b. (componente salute umana) concentrare le unità abitative e con presenza prolungata di persone in relazione agli esiti di indagini sull'influenza de i campi elettromagnetici sull'area generati da gli impianti di telefonia presenti a est ; il titolo abilitativo edilizio dovrà essere corredato , pertanto, da una indagine relativa alle radiazioni non ionizzati, con misure dei CEM svolte direttamente in campo e nell'area di trasformazione, con correlazione alla distribuzione delle abitazioni previste ;
- c. (componente biodiversità) integrare le piante esistenti e gli spazi verdi connessi nel disegno complessivo di insediamento urbano;
- d. (componente paesaggio) prevedere una distribuzione delle occupazioni volumetriche mantenendo più fasce di transizione aperte e a verde arborato tra via Trento a nord e via G. di Vittorio a sud.

Area del Tessuto consolidato residenziale di completamento individuata con la lettera 'P'

- a. (componente paesaggio): coerenzare le altezze degli edifici da realizzare con i fabbricati presenti lungo via Beccari e dotare l'area di filari arborei perimetrali, di piante di seconda grandezza;

Area del Tessuto consolidato residenziale di completamento individuata con la lettera 'Q'

- a. (componente salute umana) : concentrare le unità abitative e con presenza prolungata di persone esclusivamente nella porzione sud -orientale del comparto, al fine di evitare la possibile esposizione degli abitanti ai campi elettromagnetici generati dalla linea elettrica aerea ad altissima tensione presente in prossimità a ovest; il titolo abilitativo edilizio dovrà essere corredato da una indagine relativa alle radiazioni non ionizzati, con misure dei CEM svolte direttamente in campo e nell'area di trasformazione, ed attuate su base stagionale, con correlazione alla distribuzione delle abitazioni previste.
- b. (componente biodiversità e Rete Natura 2000) mantenere a verde l'intera porzione occidentale del comparto e le alberature in essa presenti;
- c. (componente biodiversità e Rete Natura 2000) il titolo abilitativo edilizio dovrà essere corredato da una indagine che verifichi preventivamente agli interventi di demolizione dei fabbricati presenti l'eventuale uso come rifugio da parte della chiroterrofauna; l'analisi sarà da condividere con il Parco del Ticino nella fase di pianificazione dell'intervento insediativo;
- d. (componente biodiversità e Rete Natura 2000) gli interventi di demolizione dei fabbricati e delle pavimentazioni esistenti dovranno essere evitati nel periodo compreso tra

marzo e giugno dello stesso anno;

Area del Tessuto consolidato residenziale di completamento individuata in prossimità della via C. Sassi, lungo la linea ferroviaria:

- a. (componente salute umana): prevedere gli edifici abitativi esclusivamente nella porzione esterna alla fascia di rispetto ferroviario, previa comunque verifica della sussistenza delle effettive condizioni di sicurezza e di compatibilità acustica;
- b. (componente biodiversità): evitare l'alterazione delle fitocenosi ripariali presenti lungo il Cavo Gropello.

9. Condizioni d'obbligo della Valtazione di Incidenza

L'attuazione delle Aree del Tessuto consolidato residenziali individuate con le lerrere 'Q' e 'B' dovrà rispettare le seguente Condizioni d'Obbligo definite con Determinazione Dirigenziale n.704 del 8 giugno 2026 della Provincia di Pavia - Settore Territorio, Pianificazione strategica e Patrimonio, di Screening di Incidenza:

1. il progetto/intervento/attività verrà realizzato nel periodo non inserito tra i medi di marzo e giugno al fine di evitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte di animali di interesse conservazionistico e le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale;
2. per accedere all'area interessata dal progetto/intervento/attività non saranno realizzate nuove strade temporanee tra la viabilità esistente e l'area di intervento ma saranno utilizzate quelle già esistenti;
3. per piantumazioni ed inerbimenti saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata, ecologicamente compatibili o, se in regione biogeografica alpina, fiorume locale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;
8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;
9. saranno delimitate chiaramente le aree di cantiere e verrà localizzato il più possibile il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali avendo cura di non danneggiare in alcun modo la vegetazione circostante; inoltre, l'area di cantiere sarà circoscritta allo spazio di manovra strettamente necessario;
11. saranno impiegati mezzi ed attrezzature il più possibile idonei a minimizzare l'impatto acustico ed il danno ambientale;
12. si adotteranno tutti gli accorgimenti per evitare la diffusione di specie esotiche invasive (ad esempio: la pulizia dei mezzi di cantiere prima di accedere all'area, e la ripiantumazione/risemina della vegetazione nei terreni oggetto di rivoltamento);

13. nel corso dei lavori si adotteranno accorgimenti per evitare la dispersione nell'aria, sul suolo e nelle acque di materiali utilizzati quali malte, cementi e additivi e rifiuti solidi o liquidi derivanti dal lavaggio e dalla pulizia o manutenzione delle attrezzature e in generale qualsiasi tipo di rifiuto;
14. si adotteranno tutte le precauzioni e sarà usata la massima cautela, al fine di evitare sversamenti o perdite accidentali di sostanze inquinanti (idrocarburi, solventi, ecc.), che possano peggiorare lo stato di suolo, sottosuolo e acque superficiali e sotterranee; nel caso di sversamenti accidentali di tali liquidi, si provvederà al loro contenimento e rimozione tramite l'utilizzo di sabbia o di altro materiale inerte;
33. qualora si registrasse (da parte del Proponente o dell'Ente gestore), successivamente all'attuazione degli interventi, una colonizzazione dell'area oggetto degli interventi da parte di specie alloctone invasive o sinantropiche (es. *Solidago gigantea*, *Buddleja davidii*, *Reynoutria japonica* ecc.) è fatto obbligo di rimuovere le medesime facendo riferimento alle indicazioni previste dalla "Strategia di azione e degli interventi per il controllo e gestione delle specie alloctone invasive" (<https://naturachevale.it/specie-invasive/strategia-regionale-per-il-controllo-e-la-gestione-delle-specie-aliene-invasive/>);
35. sarà verificata preventivamente la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario (indicate nel Formulario standard del Sito Natura 2000 interessato dal progetto e negli Allegati alla Direttiva 92/43/CEE "Habitat" e Direttiva 79/409/CEE "Uccelli") e, nel caso, l'intervento dovrà essere programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie evitando il danneggiamento di nidi e rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui;
36. i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; se necessario, eventuali strutture metalliche verranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi;
37. l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;
40. sarà mantenuta la continuità territoriale, attraverso la conservazione di spazi aperti e varchi tra le diverse lottizzazioni, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale e riducendo il più possibile la costruzione, al contorno delle proprietà, di muretti e recinzioni impermeabili alla fauna, ai quali preferire la realizzazione di siepi e/o staccionate;
41. sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;
44. nella realizzazione di schermature alberate, sarà prevista la costituzione di filari arborei-arbustivi multispecie e sarà garantito il mantenimento delle specie arboree già presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto.

ARTICOLO 29 AREE DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVE

1. Aree del Tessuto consolidato produttive

Le Aree del Tessuto 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 l'edificazione o la trasformazione dei suoli è già avvenuta o è in fase di realizzazione, comprese le aree libere intercluse o di completamento.

Le Aree del Tessuto consolidato produttive sono perimetrate negli elaborati *"PR01 - Tavola delle aree del piano delle regole – Territorio comunale - scala 1:10000"* e *"PR02 – Tavola delle aree del piano delle regole - Centro abitato – Aree IC – Azzonamento Aree di Iniziati-va Comunale - scala 1:3500"*.

Esse corrispondono allo *shapefile* denominato *"AMB_URB.shp"*, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Le Aree del Tessuto consolidato produttive comprendono anche

a. aree di rigenerazione urbana

individuare con numerazione progressiva; nel caso di dismissione delle Aree del Tessuto consolidato produttive individuate come aree di rigenerazione urbana, si applicano le disposizioni, le destinazioni d'uso, le modalità di intervento mediante permesso di costruire convenzionato, gli indici territoriali, gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari, validi per le Aree del Tessuto consolidato residenziali di completamento di cui all'articolo articolo 28.

b. piani attuativi approvati

individuare con il simbolo 'X'; in tali aree si applicano le disposizioni, le destinazioni d'uso, le modalità di intervento, gli indici territoriali, gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari, specificate dai relativi atti approvativi e dalle relative convenzioni, come deliberati e sottoscritti.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree del Tessuto consolidato produttive sono vietate le destinazioni d'uso di aree e edifici, come definite nell'articolo 24, diverse da quelle di seguito elencate:

- a. le destinazioni d'uso produttive di tipo IA1, IA2 e IA3;
- b. le destinazioni d'uso commerciali di tipo C1, C2, C3;
- c. le destinazioni d'uso terziarie di tipo T1, T2, T3 e T4;
- d. le destinazioni d'uso per servizi di tipo tipo F1, F3, F5, F6, F7, F8, F9.

In tutte le Aree del Tessuto consolidato produttive è sempre ammessa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'articolo 19, comma 3.

Nelle Aree del Tessuto consolidato produttive sono vietate le nuove attività di cui all'elenco delle industrie insalubri di cui al DM del 5 settembre 1994 e ss.mm.ii., o che comunque siano causa di inconvenienti e/o di disturbo di qualsiasi tipo per gli insediamenti residenziali limitrofi, ovvero non dotate delle attrezzature necessarie atte ad evitare inquinamenti

acustici e ambientali al suolo, acqua e aria, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su parere conforme dell'ATS (ex-ASL) competente.

3. Modalità di intervento

Le Aree del Tessuto consolidato produttive si attuano tramite intervento diretto.

In ogni caso, tutti gli interventi di trasformazione territoriale che prevedano la realizzazione di medie strutture di vendita, di cui all'articolo 24, comma 5, lettera C3, si attuano attraverso Permesso di costruire convenzionato e sono assoggettati alla verifica delle dotazioni territoriali di cui al precedente articolo 19.

4. Indici territoriali

Nelle Aree del Tessuto consolidato produttive devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: IF = IF esistente (fermo restando quanto ulteriormente precisato come possibilità di una tantum nelle successive prescrizioni particolari, di cui al successivo comma 7), oppure IF = 0,60mq/mq
- b. Indice di permeabilità (IP) fondiaria minimo: IPF = IPF esistente, oppure IPF = 30%.

5. Altri parametri

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

- a. altezza dell'edificio (H) massima: H = H esistente oppure: H=12,0m nelle aree poste ad Ovest del tracciato autostradale; H=22,0m nelle aree poste ad Est del tracciato autostradale;

l'altezza dell'edificio (H) massima è derogabile ai sensi della legislazione vigente e si può aumentare nel caso di 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, in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere favorevole e specificamente motivato da parte della Commissione per il Paesaggio;

- b. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 5;
- c. parcheggi pubblici e parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 20, commi 6 e 7;
- d. aree a verde come prescritto nell'articolo 21, comma 2.

6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree del Tessuto 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. in ogni caso, tutti gli interventi di trasformazione territoriale che prevedano la realizza-

zione di medie strutture di vendita, di cui all'articolo 24, comma 5, lettera C3, devono dotarsi di adeguata documentazione da allegare al titolo abilitativo che contenga i seguenti approfondimenti:

- un *quadro conoscitivo dello stato di fatto ambientale* con individuazione del quadro delle preesistenze ambientali, che analizzi gli aspetti e le criticità del sistema territoriale e antropico, riferito alle sensibilità e ai fattori di rischio esistenti, delle acque superficiali e sotterranee, del clima e della qualità dell'aria, del suolo, degli ecosistemi e della biodiversità, del paesaggio esistenti;
- un *quadro conoscitivo dello stato di fatto territoriale* con individuazione e quantificazione delle attività produttive, industriali, artigianali, terziarie e commerciali, esistenti; l'analisi funzionale della rete esistente della mobilità, dei tracciati e delle intersezioni; e uno studio di traffico con i dati del traffico medio giornaliero e delle ore di punta, sia leggero che pesante, sulla rete stradale esistente;
- un *quadro di previsione* con individuazione e dimensionamento delle aree destinate all'attività commerciale prevista; l'analisi funzionale della rete della mobilità prevista, dei tracciati e delle intersezioni, e del loro eventuale adeguamento; uno studio di impatto del traffico indotto sulla rete stradale esistente, prevista e adeguata, sulla base della quantificazione dei mezzi a massimo regime e cumulativamente con il traffico atteso dalle previsioni urbanistiche;
- un' *analisi di compatibilità ecologica*, che individui le ricadute ambientali delle attività commerciali di previsione, e predisponga, dimensionandoli e qualificandoli, gli interventi finalizzati ad assicurare la minimizzazione, mitigazione e compensazione degli impatti generati, attraverso l'impiego di adeguate tecnologie NBS (*Nature Based Solutions*).

7. Prescrizioni particolari

All'interno delle Aree del Tessuto consolidato produttive devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a. nel caso in cui l'Indice di edificabilità fondiaria (IF) esistente sia maggiore dell' l'Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo, è ammesso un ampliamento *una tantum* massimo di Superficie lorda (SL) del 15% (quindici per cento). con un massimo di 150mq (centocinquanta metri quadrati);
- b. nel caso di realizzazione di insediamento di una nuova attività o di ampliamento di una esistente è fatto obbligo verificare e realizzare le attrezzature necessarie atte ad evitare inquinamenti acustici e ambientali al suolo, acqua e aria;
- c. nel caso di realizzazione di insediamento di una nuova attività o di ampliamento di una esistente è fatto obbligo di analizzare la viabilità, al fine di verificare 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;
- d. nel caso di realizzazione di insediamento di una nuova attività o di ampliamento di una

esistente, 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;

- e. 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.

8. Misure di compatibilità ambientale

Sulla base di quanto evidenziato dal Rapporto Ambientale, nell'ambito del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi della normativa vigente in materia, sono definite le seguenti ulteriori disposizioni da rispettare relativamente alle Aree del Tessuto consolidato produttivo.

Area del Tessuto consolidato produttivo a completamento della porzione sud-orientale del tessuto urbano consolidato lungo la via Pavia:

- a. (componente paesaggio): prevedere una distribuzione delle occupazioni volumetriche mantenendo una fascia di transizione aperta e a verde arborato lungo il fronte orientale.

ARTICOLO 30 AREE DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVE - LOGISTICA

1. Aree del Tessuto consolidato produttive per logistica

Le Aree del Tessuto consolidato produttive per logistica comprendono le aree del territorio comunale nelle quali sono localizzate le attività di logistica sulla base della pianificazione attuativa vigente e approvata con Deliberazione Comunale.

Le Aree del Tessuto consolidato produttive per logistica sono perimetrate negli elaborati "PR01 - Tavola delle aree del piano delle regole – Territorio comunale - scala 1:10000" e "PR02 – Tavola delle aree del piano delle regole - Centro abitato – Aree IC – Azzonamento Aree di Iniziativa Comunale - scala 1:3500".

Esse corrispondono allo shapefile denominato "AMB_URB.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Al loro interno valgono le disposizioni di cui alla suddetta deliberazione comunale

ARTICOLO 31 AREE AGRICOLE INTERNE ALLA ZONA IC

1. Aree agricole interne alla Zona IC

Le Aree agricole interne alla Zona IC comprendono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura, dove prevalgono le attività di coltivazione agraria e gli insediamenti connessi agli usi rurali.

Le Aree agricole interne alla Zona IC sono perimetrate nell'elaborato "PR01 - Tavola delle aree del piano delle regole – Territorio comunale - scala 1:10000" e "PR02 – Tavola delle

aree del piano delle regole - Centro abitato – Aree IC – Azzonamento Aree di Iniziativa Comunale - scala 1:3500”.

Esse corrispondono allo *shapefile* denominato “*AGRICOLE.shp*”, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell’articolo 3 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Le Aree agricole interne alla Zona IC comprendono le:

- a. Aree agricole edificate
contrassegnate con il simbolo asterisco (*)
- b. Aree agricole coltivate

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree agricole interne alla Zona IC sono vietate le destinazioni d'uso di aree e edifici diverse da quelle indicate dall’articolo 59, comma 1, della LR n.12 del 2005 e ss.mm.ii. e diverse da quelle di seguito elencate:

- a. le destinazioni d'uso agricole di tipo A1, A2 e A3;

In tutte le Aree agricole interne alla Zona IC è sempre ammessa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all’articolo 19, comma 3, nonché gli impianti energetici nel rispetto della normativa vigente in materia.

Nelle Aree agricole edificate, per gli edifici dismessi dall’attività agricola o con destinazione diversa da quella agricola, sono ammesse le destinazioni d'uso di aree e edifici, come definite nell’articolo 24, di seguito elencate:

- a. le destinazioni d'uso residenziali di tipo R1;
- b. le destinazioni d'uso commerciali di tipo C1;
- c. le destinazioni d'uso terziarie di tipo T1, T2, e T3;
- d. le destinazioni d'uso per servizi di tipo F1, F3, F5, F6, F7, F8, F9.

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 interne alla Zona IC, si attuano tramite intervento diretto.

4. Indici territoriali

In tutte le Aree agricole interne alla Zona IC devono essere rispettati gli indici territoriali specificati dall’articolo 59 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Nelle Aree agricole edificate, per gli edifici dismessi dall’attività agricola o con destinazione diversa da quella agricola, sono mantenuti gli indici territoriali esistenti, fatto salvo quanto specificato dal successivo comma 7, lettera ‘a’.

5. Altri parametri

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 4, nelle Aree agricole interne alla Zona IC devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. altezza dell’edificio massima: H = H esistente oppure:

H = H degli edifici limitrofi o in mancanza H=8,50m per ogni edificio abitativo di tipo A1 o agriturismo di tipo A3; 10,00m per ogni edificio per attività di tipo A2;

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, specificamente motivato e vincolante della Commissione per il Paesaggio;

- b. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 5;
- c. parcheggi pubblici e parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 20, commi 6 e 7;
- d. aree a verde come prescritto nell'articolo 21, comma 2.

6. Prescrizioni generali

Nelle Aree agricole interne alla Zona IC si devono rispettare le seguenti prescrizioni generali, tenendo conto del quadro conoscitivo del territorio comunale:

- a. oltre a quanto espressamente specificato dall'articolo III-2, comma 2, della Normativa di attuazione del PTCP di Pavia, si devono perseguire principalmente la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi naturalistici e paesaggistici di rilievo, caratterizzanti il contesto territoriale e ambientale di riferimento;
- b. per l'utilizzazione agronomica e lo spargimento dei fanghi da depurazione e dei reflui zootecnici, nonché concimi azotati e ammendamenti organici sono disposti i divieti stabiliti dalla legislazione vigente in materia, e in particolare quelli della DGR n.XI/2893 del 2 marzo 2020;
- c. per i reflui zootecnici, nonché concimi azotati e ammendamenti organici, oltre a quanto disposto dalla legislazione vigente in materia, è fatto divieto il loro accumulo temporaneo a distanza inferiore di 30,00 m (trenta metri) dalle sponde dei corsi d'acqua superficiali, ed è anche vietato il loro utilizzo agronomico in una fascia con ampiezza di almeno 10,00m (dieci metri) dalle sponde degli stessi corsi d'acqua superficiali e di 30,00m (trenta metri) dalle zone umide e dai fontanili; in tali fasce, dove tecnicamente possibile, è obbligatoria una copertura vegetale permanente, anche spontanea, ovvero la piantumazione di alberi e arbusti al fine di costituire siepi e superfici boscate;
- d. per la coltivazione del riso deve essere mantenuta una distanza minima di 150,00m (centocinquanta metri) dagli aggregati di abitazione, e di 10,00m (dieci metri) dai fabbricati con destinazioni d'uso residenziali, 50,00m (cinquanta metri) dal perimetro di ogni Cimitero comunale, come specificato dal "*Regolamento speciale per la coltivazione del riso nella Provincia di Pavia*", approvato con Delibera di Consiglio Provinciale del 22 gennaio 1999.

7. Prescrizioni particolari

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree agricole interne alla Zona IC è fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a. nelle Aree agricole edificate, per gli edifici dismessi dall'attività agricola è ammesso è ammesso un ampliamento *una tantum* massimo di Superficie lorda (SL) del 15% (quindici per cento). con un massimo di 50mq (cinquanta metri quadrati)

- b. per le destinazioni d'uso ad allevamento le stesse non possono realizzarsi a distanza inferiore a 500 m (cinquecento metri) dal perimetro del centro edificato; inoltre la distanza tra edifici, tra fabbricati destinati ad allevamento e fabbricati con destinazioni d'uso residenziali, non può essere inferiore a 100,00 m (cento metri) nei casi di allevamenti di bovini, equini e canini, e 200,00 m (duecento metri) nei casi di allevamenti suinicoli, avicoli e cunicoli; le stesse distanze devono tenersi nei casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria e nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione con destinazioni d'uso residenziali;
- c. 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;
- d. tutti gli interventi di trasformazione territoriale devono rispettare, tutelare e valorizzare, la morfologia del territorio agrario, con particolare riguardo alle divisioni poderali, alle siepi, alle fasce ripariali, alla vegetazione, alla rete irrigua, al reticolo idrico minore, agli specchi d'acqua e ai fontanili esistenti;
- e. tutti gli interventi di trasformazione territoriale devono rispettare la morfologia degli impianti cascinali storici, le tipologie costruttive, le modalità compositive, i materiali, i colori, verificati nei fabbricati del contesto di riferimento.

ARTICOLO 32 AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

1. Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Le Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche comprendono le parti del territorio comunale di caratteristico interesse geomorfologico, naturalistico o agrario sottoposte a salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente rurale. Esse comprendono tutte le aree del territorio comunale esterne alla Zona di Iniziativa Comunale orientata (Zona IC), dove risulta evidente la compresenza di aree utilizzate per le attività agricole e di aree sottoposte a salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente, rurale e naturale.

Le Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono individuate nell'elaborato *"PR01 - Tavola delle aree del piano delle regole – Territorio comunale - scala 1:10000"* nel quale sono individuati anche gli insediamenti rurali dismessi dall'uso agricolo ai sensi della normativa del Parco, con apposito simbolo di asterisco (*)

Esse corrispondono allo *shapefile* denominato *"AMB_PAES.shp"*, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

All'interno delle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche si devono rispettare l'azzonamento e la normativa di PTC del Parco Naturale del Ticino e del PTC del Parco Regionale del Ticino, i cui contenuti maggiormente restrittivi prevalgono rispetto a quelli del PGT. Le Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono pertanto suddivise nelle seguenti zone, che interessano il territorio comunale:

- a. Zone C2 (Zone protezione agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico) normate dall'articolo 8 della NTA di PTC del Parco Regionale del Ticino;
- b. Zone G2 (Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola) normate dall'articolo 9 della NTA di PTC del Parco Regionale del Ticino;
- c. Zone BF (Riserve naturali parziali Botanico-Forestali) normate dall'articolo 15 della NTA di PTC del Parco Regionale del Ticino;
- d. Zone ZB (Riserve naturali parziali Zoologiche-Biogenetiche) normate dall'articolo 15 della NTA di PTC del Parco Regionale del Ticino;
- e. Zone R (Aree degradate da recuperare) normate dall'articolo 11 della NTA di PTC del Parco Regionale del Ticino.

Ai fini dell'individuazione e del recupero degli insediamenti rurali dismessi, ai sensi degli articoli 6.11 e 7.C.7 del PTC del Parco Naturale del Ticino e articoli 8.C.7 e 9.G.7 del PTC del Parco Regionale del Ticino devono essere seguite le disposizioni di cui al "*Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti rurali dismessi*" del Parco del Ticino, approvato con Delibera di Consiglio di Gestione n.148 del 17 dicembre 2014.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono vietate le destinazioni d'uso di aree e edifici diverse da quelle ammesse dalla normativa di PTC del Parco Naturale del Ticino e del PTC del Parco Regionale del Ticino, a seconda dell'area in cui ricade l'intervento previsto in base alla classificazione di cui al precedente comma 1.

3. Modalità di intervento

Nelle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche è vietata qualsiasi trasformazione territoriale in contrasto con quanto previsto dalla normativa di PTC del Parco Naturale del Ticino e del PTC del Parco Regionale del Ticino, a seconda dell'area in cui ricade l'intervento previsto in base alla classificazione di cui al precedente comma 1.

4. Indici territoriali

Nelle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono applicati gli indici territoriali previsti dalla normativa di PTC del Parco Naturale del Ticino e del PTC del Parco Regionale del Ticino, a seconda dell'area in cui ricade l'intervento previsto in base alla classificazione di cui al precedente comma 1.

5. Prescrizioni generali

Nelle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono applicate le prescrizioni generali specificate dalla normativa di PTC del Parco Naturale del Ticino e del PTC del Parco Regionale del Ticino, a seconda dell'area in cui ricade l'intervento previsto in base alla classificazione di cui al precedente comma 1.

Nelle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono altresì da seguire le indicazioni e le eventuali prescrizioni di cui all' "*Abaco del territorio del Parco ai fini paesistici*", approvato con Delibera del Consiglio di Gestione del Parco n.112 del 7 ottobre 2015.

Inoltre si devono rispettare le seguenti prescrizioni generali, tenendo conto del quadro conoscitivo del territorio comunale:

- a. per l'utilizzazione agronomica e lo spargimento dei fanghi da depurazione e dei reflui zootecnici, nonché concimi azotati e ammendamenti organici sono disposti i divieti stabiliti dalla legislazione vigente in materia, e in particolare quelli della DGR n.XI/2893 del 2 marzo 2020;
- b. per i reflui zootecnici, nonché concimi azotati e ammendamenti organici, oltre a quanto disposto dalla legislazione vigente in materia, è fatto divieto il loro accumulo temporaneo a distanza inferiore di 30,00 m (trenta metri) dalle sponde dei corsi d'acqua superficiali, ed è anche vietato il loro utilizzo agronomico in una fascia con ampiezza di almeno 10,00m (dieci metri) dalle sponde degli stessi corsi d'acqua superficiali e di 30,00m (trenta metri) dalle zone umide e dai fontanili; in tali fasce, dove tecnicamente possibile, è obbligatoria una copertura vegetale permanente, anche spontanea, ovvero la piantumazione di alberi e arbusti al fine di costituire siepi e superfici boscate,
- c. per la coltivazione del riso deve essere mantenuta una distanza minima di 150,00m (centocinquanta metri) dagli aggregati di abitazione, e di 10,00m (dieci metri) dai fabbricati con destinazioni d'uso residenziali, 50,00m (cinquanta metri) dal perimetro di ogni Cimitero comunale, come specificato dal *"Regolamento speciale per la coltivazione del riso nella Provincia di Pavia"*, approvato con Delibera di Consiglio Provinciale del 22 gennaio 1999.

6. Prescrizioni particolari

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche è fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a. per le destinazioni d'uso ad allevamento le stesse non possono realizzarsi a distanza inferiore a 500 m (cinquecento metri) dal perimetro del centro edificato; inoltre la distanza tra edifici, tra fabbricati destinati ad allevamento e fabbricati con destinazioni d'uso residenziali, non può essere inferiore a 100,00 m (cento metri) nei casi di allevamenti di bovini, equini e canini, e 200,00 m (duecento metri) nei casi di allevamenti suinicoli, avicoli e cunicoli; le stesse distanze devono tenersi nei casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria e nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione con destinazioni d'uso residenziali;
- b. 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;
- c. tutti gli interventi di trasformazione territoriale devono rispettare, tutelare e valorizzare, la morfologia del territorio agrario, con particolare riguardo alle divisioni poderali, alle siepi, alle fasce ripariali, alla vegetazione, alla rete irrigua, al reticolo idrico minore, agli specchi d'acqua e ai fontanili esistenti; è vietata qualsiasi trasformazione territoriale che produca alterazioni morfologiche delle aree, che ne pregiudichino la conservazione.

ne, ivi comprese le bonifiche agricole.

- d. tutti gli interventi di trasformazione territoriale devono rispettare la morfologia degli impianti cascinali storici, le tipologie costruttive, le modalità compositive, i materiali, i colori, verificati nei fabbricati del contesto di riferimento.

CAPO II AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI

ARTICOLO 33 AREE DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Aree del Piano dei Servizi

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

Le Aree del Piano dei Servizi sono individuate nell'elaborato *"PS01 - Tavola delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale - Territorio comunale - scala 1:10000"* e nell'elaborato *"PS02 - Tavola delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale - Centro abitato - scala 1:3500"*.

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

Le Aree del Piano dei Servizi comprendono:

- a. Aree per parcheggi (PA)
- b. Aree per attrezzature scolastiche (AI)
- c. Aree per attrezzature comuni (AC)
- d. Aree per attrezzature religiose (AR)
- e. Aree per attrezzature cimiteriali (CI)
- f. Aree per attrezzature sportive (VS)
- g. Aree per il verde (VE)
- h. Aree per attrezzature assistenziali (AA)
- i. Aree per impianti (TN)

e inoltre le:

- j. Aree per Infrastrutture viarie

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree del Piano dei Servizi sono ammesse tutte le destinazioni d'uso per servizi.

In tutte le Aree del Piano dei Servizi sono è sempre ammessa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'articolo 19, comma 3.

3. Modalità di intervento

Le Aree del Piano dei Servizi si attuano tramite intervento diretto.

Nelle Aree del Piano dei Servizi localizzate entro il perimetro dei Nuclei di antica formazio-

ne per tutti gli edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria. Nei casi individuati dall'elaborato "PR03 – Tavola degli interventi nel Centro storico – Nucleo di Antica Formazione - scala 1:1000", nel quale sono specificati gli edifici monumentali, che comprendono i beni immobili da tutelare, devono essere rispettate le disposizioni di cui al precedente articolo 9, commi 4 e 5.

4. Indici territoriali

Nelle Aree del Piano dei Servizi devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

a. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo:

Aree per parcheggi (PA): IF = IF esistente (oppure IF = 0,05 mq/mq)

Aree per attrezzature scolastiche (AI): IF = IF esistente (oppure IF = 0,45 mq/mq)

Aree per attrezzature comuni (AC): IF = IF esistente (oppure IF = 0,60 mq/mq)

Aree per attrezzature religiose (AR): IF = IF esistente (oppure IF = 0,60 mq/mq)

Aree per attrezzature cimiteriali (CI): IF = IF esistente (oppure IF = 0,40 mq/mq)

Aree per attrezzature sportive (VS): IF = IF esistente (oppure IF = 0,60 mq/mq)

Aree per il verde (VE): IF = IF esistente (oppure IF = 0,05mq/mq)

Aree per attrezzature assistenziali (AA): IF = IF esistente (oppure IF = 0,60 mq/mq)

Aree per impianti (TN): IF = IF esistente (oppure IF = 0,45 mq/mq)

b. Indice di permeabilità (IP) fondiaria minimo: IPF = IPF esistente (oppure IPF = 30%)

5. Altri parametri

Nelle Aree del Piano dei Servizi devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

a. distanze degli edifici: come prescritto dall'articolo 5;

b. altezza dell'edificio massima: H = H esistente (oppure H = 10,50 m), fermo restando la possibilità di aumentare l'altezza in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere vincolante, favorevole e specificamente motivato, da parte della Commissione del Paesaggio;

c. parcheggi pubblici e parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 20, commi 6 e 7;

d. aree a verde come prescritto nell'articolo 21, comma 2.

6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree del Piano dei Servizi devono essere sempre rispettati i requisiti minimi degli interventi specificati nell'articolo 18.

Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico dirette a garantire la sicurezza dei cittadini, con la realizzazione di sedi, attrezzature e presidi delle forze dell'ordine e della vigilanza urbana, comportanti variante agli atti di PGT, si applicano le disposizioni contenute all'articolo 98 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

La sostenibilità dei costi delle previsioni degli interventi nelle Aree del Piano dei Servizi è precisata e verificata in sede di Programma triennale delle opere pubbliche e suoi aggiorn-

namenti.

7. Prescrizioni particolari

All'interno delle Aree del Piano dei Servizi, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate anche le prescrizioni particolari di seguito evidenziate:

- a. le Aree per parcheggi (PA) comprendono gli spazi destinati alla sosta o parcheggio, identificati con la sigla "PA", inclusi i relativi elementi compositivi degli stalli, dei corselli, delle aree di manovra, dei marciapiedi, delle aiuole spartitraffico, destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi; esse dovranno essere realizzate a livello stradale, prevedendo una adeguata pavimentazione e piantumazione dell'area stessa, con alberi e arbusti, scelti sulla base dell'elenco di cui all'articolo 21;

sulla base di quanto evidenziato dal Rapporto Ambientale, nell'ambito del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi della normativa vigente in materia, sono definite le seguenti ulteriori disposizioni da rispettare nell'ambito della pianificazione attuativa relativamente area a parcheggio a servizio del Cimitero Vecchio a lato di via S. Giuseppe:

(componente suolo): evitare la copertura dell'intera area se non immediatamente necessaria, attuando il parcheggio per stralci funzionali;

(componente geologia e acque): prevedere materiali drenanti per la pavimentazione del parcheggio e sistemi basati sulla natura per la gestione delle acque meteoriche, distribuendo ecosistemi di infiltrazione nel sottosuolo (ove non impedito per le condizioni ambientali) nella fascia lungo il subdiramatore presente a confine ovest;

(componente salute umana e paesaggio) : per il contenimento dell'isola di calore e per la qualificazione urbana , realizzare un filare arboreo, con piante sviluppate (cfr. 20 -24 cm) di prima grandezza, di specie vegetali autoctone e coerenti con le condizioni ambientali sito -specifiche, lungo l'intero lato dell'area affacciata su via S. Giuseppe e via Piave , e lungo il lato a confine del subdiramatore ; il parcheggio dovrà essere arborato (piante di seconda grandezza), prevedendo piante al posto di stalli di sosta veicolare;

- b. le Aree per attrezzature scolastiche (AI), identificate con la sigla "AI", sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo "F1" e di tipo "F2";
- c. le Aree per attrezzature comuni (AC), identificate con la sigla "AC", sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo "F2" e di tipi "F5";
- d. le Aree per attrezzature religiose (AR), identificate con la sigla "AR", sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo "F4"; la realizzazione di nuove attrezzature religiose è da individuare attraverso il "*Piano per le Attrezzature Religiose*", ai sensi dell'articolo 72 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.;
- e. le Aree per attrezzature cimiteriali (CI), identificate con la sigla "CI", sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo "F11"; esse sono normate, oltre che dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, anche specifica-

tamente dal *“Piano Cimiteriale comunale”*, approvato ai sensi della vigente normativa in materia;

- f. le Aree per attrezzature sportive (VS), identificate con la sigla “VS”, sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d’uso per servizi di tipo “F6”; all’interno di ognuna di esse deve essere eseguita la piantumazione di alberi e arbusti, scelti sulla base dell’elenco di cui all’articolo 21; inoltre nel caso di realizzazione o ampliamento nelle aree per attrezzature sportive private;
 - g. le Aree per il verde (VE), identificate con la sigla “VE”, sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d’uso per servizi di tipo “F7”; esse comprendo anche le aree da cedere nell’ambito dell’attuazione delle Aree di Trasformazione; comprendono altresì le piazze attrezzate e i percorsi pedonali e ciclabili di collegamento; nelle Aree per il verde dovranno essere conservate le alberature esistenti, fatti salvi i casi di documentata necessità di abbattimento finalizzati alla tutela della pubblica incolumità e alla sostituzione di elementi malati; all’interno delle Aree per il verde deve essere eseguita la piantumazione di alberi e arbusti, scelti sulla base dell’elenco di cui all’articolo 21;
 - h. le Aree per attrezzature assistenziali (AA), identificate con la sigla “AA”, sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d’uso per servizi di tipo “F3”.
8. Aree per impianti

Le Aree per impianti comprendono le aree destinate a servizi tecnologici, impianti ed attrezzature funzionali all’erogazione di pubblici servizi.

Al loro interno sono consentite unicamente costruzioni con i relativi accessori o attrezzature indispensabili al funzionamento degli impianti stessi e atte a garantire i servizi corrisposti; ai margini di dette aree devono essere realizzati opportuni interventi di mitigazione ambientale con la messa in opera di alberi e arbusti, anche allo scopo di mimetizzare l’impatto visivo delle strutture dagli spazi pubblici o aperti al pubblico.

Nelle relative fasce di rispetto, oltre alle opere di urbanizzazione primaria, è unicamente consentita la realizzazione di aree a verde, parcheggi e relativa viabilità; il dimensionamento di tali zone è fissato dalla vigente legislazione, cui si fa riferimento, nonché a quanto indicato negli atti di servitù delle reti stesse.

9. Aree per infrastrutture viarie

Le Aree per Infrastrutture viarie sono costituite dalla viabilità, e corrispondono alle aree interessate dalla ferrovia e dalle strade, intersezioni stradali e relative pertinenze.

Le Aree per Infrastrutture viarie comprendono anche le aree di proprietà e pertinenza dell’Autostrada A7.

Per le Aree per Infrastrutture viarie valgono le disposizioni di cui alla DGR del 27 settembre 2006 e s.m.i., avente ad oggetto *“Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l’ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art. 4, RR 24 aprile 2006, n.7”*.

In sede di progettazione delle singole infrastrutture è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati, che hanno carattere indicativo, senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che tale spostamento sia contenuto nelle fasce di rispetto stradale e che non pregiudichi eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT.

Per la realizzazione, ammodernamento e potenziamento delle piste ciclopedonali si rinvia specificamente alle disposizioni contenute nella LR n.65/1989 (*"Interventi regionali a favore dello sviluppo del trasporto ciclistico"*), DM del 30 novembre 1999 (*"Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili"*), DGR n.6/47207/1999 (*"Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale"*), LR n.7/2009 (*"Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica"*).

CAPO III AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO

ARTICOLO 34 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Ambiti di Trasformazione

Gli Ambiti di Trasformazione sono le aree del territorio comunale non edificate, in cui sono previsti interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alla trasformazione funzionale e formale dell'esistente. Per tutte gli Ambiti di Trasformazione valgono le norme di indirizzo e le previsioni specificate negli elaborati del Documento di Piano, di cui all'articolo 3, comma 5.

Gli Ambiti di Trasformazione sono individuati, numerati e delimitati con apposito perimetro nell'elaborato *"DP06 – Quadro programmatico e pianificatorio - Tavola delle previsioni del territorio comunale - scala 1:10000"*.

Gli Ambiti di Trasformazione corrispondono allo shapefile denominato *"AMB_TRAS.shp"* e appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

2. Modalità di intervento

Gli Ambiti di Trasformazione si attuano tramite Intervento indiretto, con la predisposizione di Strumenti urbanistici attuativi, come previsto dall'articolo 22.

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

- a. essi costituiscono aree potenzialmente edificabili e la loro individuazione non ha valore giuridico sul regime dei suoli;
- b. al loro interno è ammesso il mantenimento degli usi e delle attività esistenti al momento di adozione della presente variante di PGT, ferme restando le limitazioni normative per le aree agricole con riguardo alla coltivazione del riso, come specificato nel successivo articolo 31;
- c. al loro interno, per gli edifici eventualmente esistenti al momento di adozione della presente variante di PGT, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria,

manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con intervento diretto

- d. sono ammesse altresì, senza ricorso alla pianificazione attuativa, con intervento diretto le realizzazioni di impianti di energia rinnovabile, ai sensi della legislazione vigente
- e. negli Ambiti di Trasformazione vigenti valgono le disposizioni previste dai relativi strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati.

3. Destinazioni d'uso

Negli Ambiti di Trasformazione sono vietate le destinazioni d'uso, come classificate nell'articolo 24, non incluse nel seguente elenco:

- a. le destinazioni d'uso produttive di tipo IA1, IA2, IA3;
- b. le destinazioni d'uso commerciali di tipo C1, C2, C3;
- c. le destinazioni d'uso terziarie di tipo T1, T2, T3, T4, T5;
- d. le destinazioni d'uso per servizi di tipo F5, F6, F7, F9.

Negli Ambiti di Trasformazione sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate dall'articolo 19, comma 3.

4. Indici territoriali

Negli Ambiti di Trasformazione devono essere rispettati i seguenti Indici territoriali:

- a. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo = 0,5 mq/mq;
- b. Indice di permeabilità (IP) territoriale minimo = 30%.

5. Altri parametri

Negli Ambiti di Trasformazione devono essere rispettati i seguenti Altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 5;
- b. altezza dell'edificio massima = 12,00 m;
- c. dotazioni territoriali: come prescritto dall'articolo 19;
- d. parcheggi pubblici e parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 20, commi 6 e 7;
- e. aree a verde come prescritto nell'articolo 21, comma 2.

6. Prescrizioni generali

Il rispetto di quanto prescritto dalla presente normativa, e in particolare dal presente articolo, costituisce la conformità degli Ambiti di Trasformazione alle previsioni del presente PGT, ai sensi dell'articolo 14, comma 1, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

Negli Ambiti di Trasformazione si applica il principio della perequazione urbanistica e pertanto i diritti edificatori e i relativi oneri, sono equamente suddivisi tra i proprietari, indipendentemente dall'identificazione delle aree con specifica destinazione, delle aree di cessione e di urbanizzazione.

7. Prescrizioni particolari

Negli Ambiti di Trasformazione, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate anche le seguenti prescrizioni particolari e il progetto deve:

- a. rispettare i requisiti minimi della trasformazione territoriale, di cui all'articolo 18;
- b. orientarsi verso la migliore compatibilità e sostenibilità ambientale; gli interventi possono essere realizzati solo a seguito della preventiva verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito, e previa verifica della classe acustica e della classe di fattibilità geologica;
- c. rapportarsi con il contesto adottando, fra le alternative possibili, quelle con minore impatto ambientale e paesistico, e privilegiando le dimensioni, le forme, i materiali e i colori che hanno maggiore coerenza con i caratteri e i valori dei luoghi esistenti e della loro percezione visuale; a tal fine, prima dell'adozione del piano attuativo, il progetto è sottoposto a parere vincolante, favorevole e specificamente motivato, della Commissione per il Paesaggio
- d. prevedere la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, e in particolare delle Aree per la viabilità e la sosta e delle Aree a verde, secondo quanto disposto dalla normativa di PGT.
- e. essere previsto e realizzato in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC).
- f. seguire le indicazioni, gli indirizzi e i criteri specificati di seguito specificati:
 - nell'Area di Trasformazione individuata con la sigla "AT02" deve essere realizzata la riqualificazione e la messa in sicurezza della Strada Provinciale dei Cairolì, per tutto il tratto di attraversamento della Frazione Santo Spirito, anche al fine di consentire un'adeguata accessibilità; devono realizzarsi fasce di aree a verde verso le aree del territorio agricolo;
 - nell'Area di Trasformazione individuata con la sigla "AT03" deve essere realizzata una strada che colleghi via Milano e la Strada del Morgarolo; deve essere migliorata la rete fognaria; la progettazione e la realizzazione degli interventi urbanistico edilizi deve rapportarsi al contesto ambientale, mettendo il più possibile le visuali aperte verso il territorio agricolo della valle fluviale; devono realizzarsi fasce di aree a verde verso le aree del territorio agricolo, potenziando la fascia arborea e arbustiva a verde naturale lungo la scarpata morfologica; le altezze degli edifici lungo la scarpata morfologica sono da limitare alla quota della vegetazione esistente;
 - nell'Area di Trasformazione individuata con la sigla "AT05" deve essere realizzata la riqualificazione e la messa in sicurezza del tratto urbano di via Pavia, anche al fine di consentire un'adeguata accessibilità; la progettazione e la realizzazione degli interventi urbanistico edilizi deve rapportarsi al contesto ambientale, mettendo il più possibile le visuali aperte verso il territorio agricolo della valle fluviale; devono realizzarsi fasce di aree a verde verso le aree del territorio agricolo, potenziando la fascia arborea e arbustiva a verde naturale lungo la scarpata morfologica; le altezze degli edifici lungo la scarpata morfologica sono da limitare alla quota della vege-

tazione esistente.

- g. in ogni caso, tutti gli interventi di trasformazione territoriale che prevedano la realizzazione di medie strutture di vendita, di cui all'articolo 24, comma 5, lettera C3, devono dotarsi di adeguata documentazione da allegare al titolo abilitativo che contenga i seguenti approfondimenti:
- un *quadro conoscitivo dello stato di fatto ambientale* con individuazione del quadro delle preesistenze ambientali, che analizzi gli aspetti e le criticità del sistema territoriale e antropico, riferito alle sensibilità e ai fattori di rischio esistenti, delle acque superficiali e sotterranee, del clima e della qualità dell'aria, del suolo, degli ecosistemi e della biodiversità, del paesaggio esistenti;
 - un *quadro conoscitivo dello stato di fatto territoriale* con individuazione e quantificazione delle attività produttive, industriali, artigianali, terziarie e commerciali, esistenti; l'analisi funzionale della rete esistente della mobilità, dei tracciati e delle intersezioni; e uno studio di traffico con i dati del traffico medio giornaliero e delle ore di punta, sia leggero che pesante, sulla rete stradale esistente;
 - un *quadro di previsione* con individuazione e dimensionamento delle aree destinate all'attività commerciale prevista; l'analisi funzionale della rete della mobilità prevista, dei tracciati e delle intersezioni, e del loro eventuale adeguamento; uno studio di impatto del traffico indotto sulla rete stradale esistente, prevista e adeguata, sulla base della quantificazione dei mezzi a massimo regime e cumulativamente con il traffico atteso dalle previsioni urbanistiche;
 - un'analisi di *compatibilità ecologica*, che individui le ricadute ambientali delle attività commerciali di previsione, e predisponga, dimensionandoli e qualificandoli, gli interventi finalizzati ad assicurare la minimizzazione, mitigazione e compensazione degli impatti generati, attraverso l'impiego di adeguate tecnologie NBS (*Nature Based Solutions*).

8. Misure di compatibilità ambientale

Sulla base di quanto evidenziato dal Rapporto Ambientale, nell'ambito del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi della normativa vigente in materia, sono definite le seguenti ulteriori disposizioni da rispettare nell'ambito della pianificazione attuativa relativamente agli Ambiti di Trasformazione.

Per l'AT02 sono formulate le seguenti misure ambientali:

- 1 eventuali accessi stradali al comparto dovranno essere previsti esclusivamente lungo il tratto di Sp596 a con fine nord dell'Ambito, evitando occupazioni della porzione territoriale posta a est, al fine di evitare interferenze con il varco della Rete Ecologica Regionale;
- 2 il sistema di accessibilità al comparto dovrà prevedere soluzioni che impediscano la svolta a sinistra dei mezzi entranti e uscenti al/dal comparto;
- 3 prevedere l'arretramento di qualsiasi occupazione temporanea e permanente (anche delle recinzioni) per una fascia di larghezza calcolata dal ciglio di scarpata dell'alveo inciso del Cavo Gropello a confine dell'Ambito pari a 15 m lungo il tratto a confine sud e pari a

20 m lungo il tratto a confine est ; in tale fascia non dovranno essere previste eliminazione delle piante presenti, né occupazioni (anche in fase di cantiere), e dovrà essere realizzata una prateria arborata permanente, con distribuzione diffusa di individui arborei di seconda grandezza già sviluppati (cfr. 20 - 24 cm) , con macchie di arbusti sparsi, nel rispetto delle distanze funzionali alla gestione del corso d'acqua ed integrate con le piante esistenti ; gli impianti vegetazionali dovranno essere costituiti da specie vegetali differenti, autoctone, coerenti con le condizioni ambientali sito -specifiche;

- 4 prevedere il mantenimento del passaggio carrabile per mezzi agricoli presente lungo la Sp596 nell'angolo nord-est dell'Ambito; il passaggio rientra nella fascia di 20 m richiesta al precedente punto 3 in elenco; in corrispondenza del tratto del Cavo Gropello a confine sud -est dell'Ambito realizzare un attraversamento sopra il corso d'acqua con funzioni di passaggio faunistico;
- 5 all'interno del comparto, deve essere prevista la messa a dimora di ulteriori individui arborei (di seconda grandezza) distribuiti tra gli edifici, lungo la viabilità interna e in corrispondenza dei parcheggi, al fine di incrementare la dotazione ecosistemica integrata alle urbanizzazioni e fornire unità vegetazionali funzionali al contenimento dell'isola di calore e al supporto alla gestione sostenibile delle acque meteoriche, nonché a caratterizzare da un punto di vista percettivo l'ambito insediativo interessato ; dovranno essere utilizzate specie vegetali differenti, autoctone, coerenti con le condizioni ambientali sito -specifiche; dovrà essere messa a dimora 1 pianta ogni 40 mq di superficie permeabile prevista nell'Ambito (30% della St), calcolata al netto della superficie dedicata alla fascia ecosistemica prevista lungo il fronte sud ed est , illustrata nel precedente punto 3; la distribuzione delle piante dovrà massimizzare l'ombreggiamento delle pavimentazioni stradali e dei parcheggi, oltre che definire ecosistemi di transizione tra le edificazioni;
- 6 il sistema di laminazione delle acque meteoriche delle coperture dovrà prevedere, salvo evidenti impedimenti di natura pedo -geologica ed idrogeologica sito -specifici, soluzioni basate sulla natura, garantendo l'infiltrazione delle acque e l'integrazione all'interno dei bacini di raccolta e laminazione di ecosistemi vegetali, costituiti anche da piante legnose idonee.

Per l'AT03 sono formulate le seguenti misure ambientali:

- 1 per il complesso ecosistemico vegetazionale presente a confine sud de i nuovi limiti perimetrali dell'Ambito (all'interno della porzione areale originaria stralciata dalla proposta di Variante) deve esser ne garantito il mantenimento anche in riferimento ad eventuali opere di accessibilità che dovessero essere previste in funzione dell'insediamento ; in assenza di un accesso da sud -est attraverso il tratto stradale a confine dell'ex AT1, l' eventuale accesso da sud -ovest all'AT03, ove dovesse essere previsto dal piazzale presente a lato della curva di via Zanotti in prossimità del cavalcavia A7, dovrà essere previsto in corrispondenza dell'estremo occidentale dell'unità ecosistemica segnalata, nello spazio presente a lato de l muro dell'insedi amento presente a confine ovest dell'AT3 ; il complesso ecosistemico dovrà essere tutelato anche nella fase di cantiere dell'insediamento e delle opere accessorie o funzionali esterne all'Ambito;
- 2 non rimuovere il filare di gelsi presenti lungo il lato occidentale ed integrarlo nel progetto

insediativo, garantendo adeguati spazi funzionali alle piante;

- 3 non prevedere opere funzionali all'insediamento all'interno della macchia boscata presente a confine nord-occidentale, né alterare le morfologie ivi presenti;
- 4 prevedere lungo l'intero fronte orientale (circa 200 m) una fascia arboreo -arbustiva di larghezza 20 m, costituita da piante legnose sviluppate (cfr. 20 -24 cm per gli individui arborei e vaso diametro almeno 24 cm per gli arbusti) , disposte in filari continui per l'intera lunghezza della fascia ; le piante arboree , distribuite su almeno 3 filari (di cui almeno 2 filari con piante di prima grandezza) , dovranno avere una inter distanza non superiore a 6 -7 m e gli individui arbustivi dovranno completare la struttura lungo la porzione della fascia esposta verso l'esterno dell'Ambito (con interdistanza sulla fila non superiore a 2 m) ; l'unità vegetazionale complessiva dovrà essere strutturata con funzioni naturalistiche (quindi di interesse anche per la fauna) e paesaggistiche, costituita da specie vegetali differenti, autoctone, coerenti con le condizioni ambientali sito -specifiche ;
- 5 all'interno del comparto, deve essere prevista la messa a dimora di ulteriori individui arborei (di prima e seconda grandezza) distribuiti tra gli edifici, lungo la viabilità interna e in corrispondenza dei parcheggi, al fine di incrementare la dotazione ecosistemica integrata alle urbanizzazioni e fornire unità vegetazionali funzionali al contenimento dell'isola di calore e al supporto alla gestione sostenibile delle acque meteoriche, nonché a caratterizzare da un punto di vista percettivo l'ambito insediativo interessato ; dovranno essere utilizzate specie vegetali differenti, autoctone, coerenti con le condizioni ambientali sito -specifiche; dovrà essere messa a dimora 1 pianta ogni 40 mq di superficie permeabile prevista nell'Ambito (30% della St) , calcolata al netto della superficie dedicata alla fascia ecosistemica prevista lungo il fronte orientale, illustrata nel precedente punto 4; la distribuzione delle piante dovrà massimizzare l'ombreggiamento delle pavimentazioni stradali e dei parcheggi, oltre che definire ecosistemi di transizione tra le edificazioni
- 6 il sistema di laminazione delle acque meteoriche delle coperture dovrà prevedere, salvo evidenti impedimenti di natura pedo -geologica ed idrogeologica sito-specifici, soluzioni basate sulla natura, garantendo l'infiltrazione delle acque e l'integrazione all'interno dei bacini di raccolta e laminazione di ecosistemi vegetali, costituiti anche da piante legnose idonee;
- 7 la proposta di Piano Attuativo dovrà essere corredata da elaborati tecnici che dimostrino la non attesa di alterazioni indotte dall'insediamento delle percezioni consolidate dalle viabilità pubbliche al contorno e dai percorsi di fruizione e st orici presenti in valle (strada del Morgarolo e Via Francigena) , alle diverse distanze da cui è possibile percepire sia il versante morfologico del ripiano su cui è previsto l'Ambito , sia lo spazio verticale soprastante in cui si inseriranno i fabbricati , gli impianti tecnologici e tutte le altre opere accessorie elevate in altezza dell'insediamento.

Per l'AT05 sono formulate le seguenti misure ambientali:

- 1 la fase di cantiere dovrà prevedere un distanziamento delle occupazioni, anche temporanee, dagli ecosistemi vegetazionali presenti lungo il confine nord ed est dell'Ambito;
- 2 prevedere la realizzazione di una fascia arboreo -arbustiva di larghezza 20 m, da mantenere fuori recinzione pertinenziale, lungo l'intero fronte nord dell'Ambito , in cui realizzare

una piantagione ad elevata copertura di individui arborei già sviluppati (cfr. 20 -24 cm) , integrati con individui arbustivi distribuiti a macchie isolate e tratti di siepe ; l'unità vegetazionale complessiva dovrà integrarsi con gli ecosistemi boschivi già presenti a confine e dovrà essere strutturata con funzioni naturalistiche (quindi di interesse anche per la fauna) e paesaggistiche, costituita da specie vegetali differenti, autoctone, coerenti con le condizioni ambientali sito -specifiche ;

- 3 all'interno del comparto, deve essere prevista la messa a dimora di ulteriori individui arborei (di seconda grandezza) distribuiti tra gli edifici, lungo la viabilità interna e in corrispondenza dei parcheggi, al fine di incrementare la dotazione ecosistemica integrata alle urbanizzazioni e fornire unità vegetazionali funzionali al contenimento dell'isola di calore e al supporto alla gestione sostenibile delle acque meteoriche, nonché a caratterizzare da un punto di vista percettivo l'ambito insediativo interessato ; dovranno essere utilizzate specie vegetali differenti, autoctone, coerenti con le condizioni ambientali sito -specifiche; dovrà essere messa a dimora 1 pianta ogni 40 mq di superficie permeabile prevista nell'Ambito (30% della St), calcolata al netto della superficie dedicata alla fascia ecosistemica prevista lungo il fronte nord , illustrata nel precedente punto 2; la distribuzione delle piante dovrà massimizzare l'ombreggiamento delle pavimentazioni stradali e dei parcheggi, oltre che definire ecosistemi di transizione tra le edificazioni; tra tali interventi , dovrà essere previsto un filare arboreo di piante di seconda grandezza lungo l'affaccio di via Pavia, nel rispetto delle distanze di sicurezza dal sedime stradale;
- 4 dovrà essere garantito l'accesso a C.na Beccari; si valuti la possibilità di mantenere il percorso di accesso esistente in sede attuale e concentrare nell'area di ampliamento prevista dalla Variante l'intero sistema di gestione delle acque meteoriche;
- 5 la Proposta di Piano Attuativo dovrà essere corredata da elaborati tecnici che dimostrino la non attesa di pressioni ambientali per gli eventuali abitanti di C.na Beccari, esponendo in modo chiaro e dettaglio le alternative analizzate e le soluzioni adottate per distanziare dal ricettore i fattori di potenziale inquinamento, disturbo e rischio;
- 6 il sistema di laminazione delle acque meteoriche delle coperture dovrà prevedere, salvo evidenti impedimenti di natura pedo-geologica ed idrogeologica sito -specifici, soluzioni basate sulla natura, garantendo l'infiltrazione delle acque e l'integrazione all'interno dei bacini di raccolta e laminazione di ecosistemi vegetali, costituiti anche da piante legnose idonee;
- 7 il sistema di accessibilità al comparto dovrà prevedere soluzioni che impediscano la svolta a sinistra dei mezzi entranti e uscenti al/dal comparto;
- 8 dovranno essere evitati insediamenti ascrivibili a stabilimenti a rischio di incidente rilevante secondo la normativa vigente di riferimento.