

PROGETTISTI	 GRUPPO ARGO ASSOCIATI VIA MENTANA 30 - 27029 VIGEVANO (PV) TEL 0381903221 - P.IVA 02003500184 GIANLUCA.PERINOTTO@GRUPPOARGO.IT
COMMITTENTI	<b>COMUNE DI ALAGNA (PV)</b> VIA PIAVE 12 - 27020 ALAGNA (PV) TEL. 0382-818105 - P.IVA 00473750180 INFO@PEC.COMUNE. ALAGNA.PV.IT UFFICIO.TECNICO@COMUNE. ALAGNA.PV.IT
SIGLA	<b>PGT</b> <b>COMUNE DI ALAGNA (PV)</b>
PROGETTO	<b>VARIANTE</b> <b>PIANO DI GOVERNO</b> <b>DEL TERRITORIO</b> ELABORATO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N.12 DEL 2005 E SS.MM.II.
	
ELABORATO	<b>DP09N</b>
TITOLO	<b>DOCUMENTO DI PIANO</b> VARIANTE DI PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO NORME DI INDIRIZZO
DATA	OTTOBRE 2022

PROGETTISTI:



**GRUPPO ARGO ASSOCIATI**

VIA MENTANA 30 - 27029 VIGEVANO PV

TEL. 0381 903221 - P.IVA 02003500184

GIANLUCA.PERINOTTO@GRUPPOARGO.IT



## INDICE

<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>6</b>
<b>CAPO I</b>	<b>GENERALITA'</b>	<b>6</b>
ARTICOLO 1	PRINCIPIO GENERALE	6
ARTICOLO 2	DOCUMENTO DI PIANO	6
<b>CAPO II</b>	<b>DEFINIZIONI DI PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI</b>	<b>10</b>
ARTICOLO 3	PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI	10
<b>CAPO III</b>	<b>DISTANZE DEGLI EDIFICI</b>	<b>10</b>
ARTICOLO 4	DISTANZE DEGLI EDIFICI	10
ARTICOLO 5	ALTRE DISTANZE	12
<b>TITOLO II</b>	<b>VINCOLI SOVRAORDINATI</b>	<b>12</b>
ARTICOLO 6	CENTRO EDIFICATO E CENTRO ABITATO	12
ARTICOLO 7	VINCOLI DI TUTELA DELL'AMBIENTE	13
ARTICOLO 8	VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICA	14
ARTICOLO 9	VINCOLO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE	15
ARTICOLO 10	VINCOLI DI TUTELA DELLE ACQUE PER IL CONSUMO UMANO	17
ARTICOLO 11	VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	18
ARTICOLO 12	VINCOLI DEL RETICOLO IDRICO	18
<b>TITOLO III</b>	<b>ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>20</b>
ARTICOLO 13	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE	20
ARTICOLO 14	SOTTOTETTI	20
<b>CAPO I</b>	<b>REQUISITI MINIMI DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE</b>	<b>21</b>
ARTICOLO 15	REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI	21
ARTICOLO 16	DOTAZIONI TERRITORIALI	23
ARTICOLO 17	SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA	25
ARTICOLO 18	SISTEMA DELLA RETE ECOLOGICA	27
<b>CAPO II</b>	<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>30</b>
ARTICOLO 19	INTERVENTO INDIRETTO	30
ARTICOLO 20	INTERVENTO DIRETTO	32
<b>CAPO III</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI</b>	<b>32</b>
ARTICOLO 21	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DI AREE E EDIFICI	32
ARTICOLO 22	MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO DI AREE E EDIFICI	35
<b>TITOLO IV</b>	<b>AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>36</b>
ARTICOLO 23	AREE DEL TERRITORIO COMUNALE	36
<b>CAPO I</b>	<b>AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>36</b>
ARTICOLO 24	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	36
<b>CAPO II</b>	<b>AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>39</b>
ARTICOLO 25	AREE DEL PIANO DEI SERVIZI	39
<b>CAPO III</b>	<b>AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>40</b>
ARTICOLO 26	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	40
ARTICOLO 27	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	40
ARTICOLO 28	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO	41

ARTICOLO 29	AREE AGRICOLE .....	41
ARTICOLO 30	AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE ..	41

## **TITOLO I        DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I        GENERALITA'**

#### **ARTICOLO 1        PRINCIPIO GENERALE**

##### **1.    Principio dell'azione ambientale**

Il presente 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.*

#### **ARTICOLO 2        DOCUMENTO DI PIANO**

##### **1.    Documento di Piano**

Il Documento di Piano costituisce la parte strategica del Piano di Governo del Territorio (abbreviato con 'PGT'), che definisce il quadro conoscitivo e gli indirizzi pianificatori per la tutela, la valorizzazione e lo sviluppo del territorio comunale, e individua gli Ambiti di Trasformazione.

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

##### **2.    Legislazione vigente**

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

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

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

###### **b.    LR n.31/2014 e 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”).*

### 3. Pianificazione territoriale sovracomunale

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

a. PTR della Lombardia

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

b. PTCP di Pavia

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

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

c. PPGR della Provincia di Pavia

Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti, approvato con Delibera di Giunta Regionale n.8/10483 del 9 novembre 2009;

d. PIP di Pavia

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

e. PIF della Provincia di Pavia

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

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.

### 4. Elaborati

Il presente Documento di Piano è composto dai seguenti elaborati:

a. DP0A - Relazione illustrativa

b. DP01 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Previsioni della pianificazione territoriale di livello sovracomunale - scala 1:10000

c. DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Previsioni di PTCP vigente - Ambiti agricoli di interesse strategico - scala 1:10000

d. DP03 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione delle aree agricole nello stato di fatto ai sensi dell'art.43 delle LR12/05 e della DGR n.8757/08 - scala 1:10000

e. DP04 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Classificazione delle aree individuate dalle previsioni di PGT vigente - scala 1:10000

- f. DP04A - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Carta del consumo di suolo ai sensi della LR n.31/14 e s.m.i. in base alle previsioni di PGT vigente - scala 1:10000
- g. DP05 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione dei vincoli territoriali esistenti sul territorio comunale - scala 1:10000
- h. DP06 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema del territorio agricolo e sistema paesaggistico e ambientale - Carta dei valori paesaggistici e ambientali - scala 1:10000
- i. DP07 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Sistema della mobilità afferente al territorio comunale - scala 1:10000
- j. DP08 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione delle istanze presentate a seguito dell'avvio del procedimento - scala 1:10000
- k. DP09 - Tavola delle previsioni di piano territorio comunale - Modifiche aree di PGT vigente - scala 1:10000
- l. DP09A - Carta del consumo di suolo ai sensi della LR n.31/14 e s.m.i. in base alle previsioni di modifica PGT - scala 1:10000
- m. DP09B - Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale - Carta della Rete Ecologica Comunale - scala 1:10000
- n. DP09N - Norme di indirizzo
- o. DP09S - Schede degli Ambiti di Trasformazione

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

- p. PR0A - Norme Tecniche di Attuazione  
(di seguito abbreviate con 'NTA');
- q. PR01 - Tavola delle previsioni di piano - Azionamento territorio comunale (scala 1:10000)
- r. PR02 - Tavola delle previsioni di piano - Azionamento nuclei abitati (scala 1:2000)
- s. PR03 - Tavola delle previsioni di piano - Nuclei di antica formazione - Modalità di intervento (scala 1:1000)

e inoltre:

- t. PS0A - Norme Tecniche di Attuazione
- u. PS01 - Tavola delle previsioni di piano - Azionamento territorio comunale - scala 1:10000
- v. PS02 - Tavola delle previsioni di piano - Azionamento nuclei abitati - scala 1:2000

## 5. Allegati

Gli elaborati di cui al precedente comma 4, 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.

6. 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*;
- d. le disposizioni e le previsioni del Piano delle Regole prevalgono su quelle del Piano dei Servizi.

7. Validità ed efficacia

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.

Il Documento di Piano ha validità a tempo indeterminato ed è sempre modificabile, fermo restando l'obbligo di verifica e di aggiornamento con periodicità almeno quinquennale, ai sensi dell'articolo 10-bis, comma 2, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

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., ferma restando la possibilità di provvedere a Verifica di assoggettabilità a VAS o a esclusione da VAS, ai sensi della DCR n.351/2007, della DGR n.761/2010, e della DDS n.13071/2010, e delle relative e successive modifiche e integrazioni di procedura.

## CAPO II DEFINIZIONI DI PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI

### ARTICOLO 3 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. indice di edificabilità territoriale
- b. indice di edificabilità fondiaria
- c. superficie permeabile
- d. indice di permeabilità
- e. superficie lorda
- f. sagoma
- g. altezza dell'edificio
- h. distanze
- i. 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 4 DISTANZE DEGLI EDIFICI

#### 1. Distanze degli edifici

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

#### 2. 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 pre-

vista dal Codice Civile.

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

- a. mantenere la distanza che intercorre tra edifici preesistenti nelle Aree del Nucleo di Antica Formazione nei soli casi di interventi edilizi sull'esistente, con esclusione di quelli all'esterno della sagoma, di ampliamento o di sopraelevazione;
- b. realizzare una distanza minore nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi convenzionati o piani particolareggiati, con previsioni planivolumetriche;
- c. realizzare costruzioni pertinenziali e/o accessorie con altezza massima misurata all'estradosso del colmo non superiore a 3,00m che comunque non possono essere realizzate a distanza inferiore di 3,00m dall'edificio fronteggiante.

### 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 che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi convenzionati o piani particolareggiati, con previsioni planivolumetriche;
- d. per la realizzazione di costruzioni pertinenziali e/o accessorie con altezza massima misurata all'estradosso del colmo non superiore a 3,00m, che possono essere realizzate a confine;
- e. per la realizzazione di piscine, che comunque non possono essere realizzate a distanza inferiore di 2,00m 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 (cin-

que 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 che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi convenzionati o piani particolareggiati, con previsioni planivolumetriche.

#### 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 5 ALTRE DISTANZE

#### 1. Altre distanze

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

## TITOLO II VINCOLI SOVRAORDINATI

### ARTICOLO 6 CENTRO EDIFICATO E CENTRO ABITATO

#### 1. Centro edificato

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

Il perimetro del centro edificato è individuato nell'elaborato "DP05 - Quadro conoscitivo

*del territorio comunale - Individuazione dei vincoli territoriali esistenti sul territorio comunale - scala 1:10000".*

2. Centro abitato

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

Il perimetro del centro abitato è individuato nell'elaborato *"DP05 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione dei vincoli territoriali esistenti sul territorio comunale - 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.

## **ARTICOLO 7 VINCOLI DI TUTELA DELL'AMBIENTE**

1. Tutela dell'ambiente

In tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela dell'ambiente, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, e in particolare dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e 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

In tutte le 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 in materia.

Esse sono individuate nell'elaborato *"DP05 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione dei vincoli territoriali esistenti sul territorio comunale - 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.

I progetti delle opere eventualmente previste nelle immediate vicinanze delle linee degli elettrodotti devono essere trasmessi ai relativi Enti gestori di competenza al fine di verificarne la compatibilità in funzione dei contratti di servitù, e 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 8 VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICA

### 1. Tutela dei beni culturali e paesaggistici

In tutte 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 in materia, 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. fascia del corso del Terdoppio

con le relative sponde e piedi degli argini, per una fascia di 150,00 m (centocinquanta metri) ciascuna, tutelati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera 'c', del Codice dei Beni culturali e del paesaggio;

#### b. 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., nonché dal PIF della Provincia di Pavia.

#### c. zone di interesse archeologico

secondo quanto indicato dal vigente PTCP di Pavia;

Le aree di tutela paesaggistica sono individuate, in coerenza con il PTCP di Pavia, nell'elaborato *“DP05 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione dei vincoli territoriali esistenti sul territorio comunale - scala 1:10000”*.

### 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 in materia.

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

#### a. nella fascia del corso del Terdoppio, di cui al precedente comma 2, lettera “a”, gli interventi di trasformazione territoriale ed edilizia, eseguiti senza Autorizzazione paesaggistica, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente;

#### b. nelle aree a bosco, di cui al precedente comma 2, lettera “b”, qualsiasi intervento di trasformazione del bosco, finalizzato ad una utilizzazione diversa da quella propriamente forestale, eseguito senza Autorizzazione ai sensi di legge e secondo quando disposto dall'articolo 80, comma 7, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.;

#### c. all'interno delle zone di interesse archeologico, 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 normativa vigente.

#### 4. Beni immobili da tutelare

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

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*.

#### 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 in materia.

### **ARTICOLO 9 VINCOLO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE**

#### 1. Tutela delle strade

In tutte 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. Confine stradale

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

#### 3. Fasce di rispetto stradale

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

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

Ai sensi dell'articolo 26 del *Regolamento del Codice della Strada*, nelle aree del territorio

comunale fuori dal perimetro del centro abitato e già previste come edificabili dal PGT, sono comunque stabilite le seguenti fasce di rispetto stradale, misurate a partire dal confine stradale:

- a. per le strade extraurbane secondarie (tipo C): 30,00m (trenta metri);

Le fasce di rispetto stradale sono individuate nell'elaborato *"DP05 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione dei vincoli territoriali esistenti sul territorio comunale - scala 1:10000"*.

#### 4. Prescrizioni per le fasce di rispetto stradale

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

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

- a. impianti per la distribuzione di carburanti;
- b. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo articolo 16, comma 3, e in particolare aree per la viabilità e la sosta, ovvero strade pubbliche e parcheggi pubblici, di cui al successivo articolo 17, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere 'd' ed 'e';
- c. aree a verde, di cui al successivo articolo 18, 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;
- h. nuovi accessi viari.

#### 5. Vincolo di salvaguardia del tracciato autostradale

Il presente Piano di Governo del Territorio 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 *"DP05 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione dei vincoli territoriali esistenti sul territorio comunale - scala 1:10000"*, fermo restando quanto de-



finito e deliberato sullo stesso a livello sovraordinato.

## **ARTICOLO 10 VINCOLI DI TUTELA DELLE ACQUE PER IL CONSUMO UMANO**

### **1. Tutela delle acque per il consumo umano**

In tutte aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela delle acque per il consumo umano, come precisato nei seguenti commi, anche secondo quanto disposto dal DLgs n.152/2006 e ss.mm.ii.

Le relative aree sono individuate nell'elaborato *"DP05 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione dei vincoli territoriali esistenti sul territorio comunale - 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 16, 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 11 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 a partire dal perimetro dell'area del Cimitero comunale ed è individuata nell'elaborato "*DP05 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione dei vincoli territoriali esistenti sul territorio comunale - 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 16, comma 3, e in particolare aree per la viabilità e la sosta, ovvero strade pubbliche e parcheggi pubblici, di cui al successivo articolo 17;
- b. Aree a verde, ovvero piantumazione di alberi e di arbusti, di cui al successivo articolo 18;
- c. servizi connessi con l'attività cimiteriale e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo;
- d. piazzole ecologiche.

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 12 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, nonché dal Regolamento di Polizia Idraulica del Comune, e in particolare prescrizioni di cui alla Carta dei vincoli dello Studio Geologico, idrogeologico e sismico, con una fascia di rispetto minima di 4,00m (quattro metri) dall'inizio della scarpata fluviale del reticolo idrico, ai sensi del vigente RD n.368/1904.

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, e in particolare a una fascia di rispetto minima di 2,00m (due metri) dall'inizio della scarpata fluviale del reticolo idrico, ai sensi del vigente RD n.368/1904.

4. 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.

5. Tombinatura dei corsi d'acqua

Fermo restando quanto disposto dal precedente comma 4, 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 DOCUMENTO DI PIANO**

#### **ARTICOLO 13    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 14    SOTTOTETTI**

1. Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Ai fini attuativi del presente Documento di Piano, con l'obiettivo di limitare il consumo di nuovo territorio e di favorire interventi per il contenimento dei consumi energetici, si recepisce la definizione di 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 15 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 18.

#### 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 nn.2-3-4/2006; lo smaltimento dei reflui idrici deve altresì avvenire nel rispetto del DLgs n.152/1999 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; 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;

- 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 17.

#### 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 2, comma t;
- b. ai sensi delle norme e delle disposizioni di carattere sismico, contenute negli elaborati dello Studio Geologico, idrogeologico e sismico, di cui all'articolo 2, comma t.

#### 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 8, 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.;
- b. nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione e interventi edilizi sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria, non ricompresi in quelli di cui alla precedente lettera 'a', nonché in tutti i casi di intervento all'interno delle aree dei Aree del Nucleo di Antica Formazione, delle Aree agricole, e delle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche si deve conseguire il migliore inserimento all'interno del proprio contesto, nel rispetto della legislazione vigente in materia e sulla base di quanto stabilito per l'Impatto paesaggistico dall'articolo 35 della Normativa del Piano Paesaggistico regionale allegato al PTR della Lombardia, anche tenendo conto della seguente classificazione di indirizzo per quanto riguarda le classi di sensibilità paesaggistica:

alle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, alle Aree agricole e alle aree dei 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 urbano consolidato residenziale e alle Aree del Tessuto urbano consolidato produttivo è assegnata la classe di sensibilità paesaggistica bassa;

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.

## ARTICOLO 16 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 urba-

nistici 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 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 per le destinazioni d'uso commerciali (C), di cui almeno il 50% per parcheggi pubblici;
- c. 1mq (un metro quadrato) ogni 10mq (dieci metri quadrati) di superficie lorda per le destinazioni d'uso 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 ciclopeditoni, delle aiuole spartitraffico, della segnaletica orizzontale e verticale, e quindi le strade pubbliche di cui al successivo articolo 17, 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 17, comma 5;
- c. rete di fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavidotti multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, compresi i relativi impianti e manufatti, con esclusione degli allacciamenti, 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 pavi-



mentate per il tempo libero e il gioco, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopeditoni.

#### 4. Opere di urbanizzazione secondaria

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

- a. asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- b. mercati di quartiere
- c. presidi di sicurezza pubblica
- d. delegazioni comunali
- e. chiese e altri edifici religiosi
- f. impianti sportivi di quartiere
- g. aree verdi di quartiere
- h. centri sociali
- i. attrezzature culturali e 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 17 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 pubblico, nonché gli spazi per parcheggi pubblici.

#### 3. Strade pubbliche

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

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

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

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

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

#### 4. Strade private di uso pubblico

Le nuove strade private di uso pubblico, nonché i nuovi tratti di raccordo tra strade pubbliche, al fine di evitare criticità di flussi e manovre e di consentire l'agevole passaggio di mezzi di servizio o di soccorso, non possono avere dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle stabilite al precedente comma 3.

#### 5. Parcheggi pubblici

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 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 per le destinazioni d'uso commerciali (C);

- c. 1mq (un metro quadrato) ogni 10mq (dieci metri quadrati) di superficie lorda 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 pubblico, e rispettare le seguenti misure minime:

- a. 2,50m (due, cinquanta metri) per 5,00m (cinque metri) se il posto auto è ubicato perpendicolarmente o diagonalmente rispetto alla strada;
- b. 2,00m (due metri) per 5,00m (cinque metri) se il posto auto è ubicato parallelamente alla strada.

#### 6. 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.

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.

In caso di dimostrata e accertata impossibilità di reperimento della quota di spazi per parcheggi privati, previsti dalle presenti norme, può essere valutata la possibilità di monetizzazione parziale o totale delle superfici non reperite. Il 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.

### **ARTICOLO 18 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 *"DP09B - Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale - Carta della Rete Eco-*

*logica Comunale - scala 1:10000".*

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

- a. prioritariamente le aree limitrofe al sistema della rete idrologica, in particolare la fascia del corso del Terdoppio e gli elementi componenti il reticolo idrico minore comunale;
- e inoltre:
- b. tutte le Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e Aree agricole, di cui al successivo articolo 29, 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, ed individuate dal PIF della Provincia di Pavia;
- d. tutte le Aree a verde privato, di cui al successivo articolo 27, e le Aree a verde, come di seguito definite.

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

Il progetto generale di Rete Ecologica Comunale (REC) è sviluppato in un apposito strumento connesso al PGT, da elaborarsi sulla base dei seguenti obiettivi:

- a. all'esterno dei centri abitati, le aree prioritarie verso le quali orientare gli interventi sono individuate in particolare dalle aree limitrofe al sistema della rete idrologica, di cui al precedente punto 'a'; gli aventi titolo, il Comune e la Provincia, concorrono alla definizione di piani particolareggiati contenenti l'individuazione delle aree e dei percorsi sui quali attuare gli interventi di ricomposizione e rafforzamento della REC, nonché le modalità e i tempi di realizzazione degli stessi, tenendo conto degli elementi di seguito specificati;
- b. all'interno dei centri abitati, le aree principali sui quali attivare gli interventi sono individuate specificamente 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 con-

centrazione 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:

- a. due alberi e quattro arbusti ogni 50 mq (cinquanta metri quadrati) di superficie lorda per le destinazioni residenziali di qualunque tipo;
- b. due alberi e quattro arbusti ogni 150 mq (cinquanta metri quadrati) di superficie lorda per le destinazioni non residenziali di qualunque tipo.

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* (Pallon di maggio).

## CAPO II            MODALITA' DI INTERVENTO

### ARTICOLO 19    INTERVENTO INDIRETTO

#### 1. Intervento indiretto

Nelle aree del territorio comunale del Documento di Piano dove è previsto l'intervento indiretto, la trasformazione territoriale si effettua attraverso uno degli strumenti urbanistici attuativi di seguito indicati, che costituiscono il presupposto all'intervento diretto.

#### 2. Strumenti urbanistici attuativi

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

#### 3. Contenuti minimi

Gli strumenti urbanistici attuativi sono condizionati alla verifica dei requisiti minimi degli interventi, di cui al precedente articolo 15, e devono comunque sempre prevedere:

- a. la definizione univoca del perimetro e dell'area di intervento, da precisare anche a seguito di rilevazioni cartografiche aggiornate, in base all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, eventualmente definendo i sub-comparti necessari alla loro attuazione;
- b. la specificazione del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dalle presenti norme, e in particolare dei requisiti minimi degli interventi, di cui all'articolo 15, 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 16
- 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 16, comprensive delle Aree per la viabilità e la sosta e dei parcheggi pubblici, di cui all'articolo 17;
- 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-convezionamento 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 convenziona-

mento, 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 20 INTERVENTO DIRETTO**

### **1. Intervento diretto**

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

## **CAPO III DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI**

## **ARTICOLO 21 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 vietate le medie strutture di vendita e i centri commerciali, come definiti ai sensi della legislazione vigente in materia.

In tutte le aree del territorio comunale sono vietate le attività di logistica con superficie lorda superiore ai 5.000mq.

### **2. Destinazioni d'uso residenziali**

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

R1 (identificati 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 (identificati 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 (identificati 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;
- IA2 (identificati 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 (identificati 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 (identificati 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 (identificati 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.

## 6. Destinazioni d'uso terziarie

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

- T1 (identificati 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 (identificati 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 (identificati 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 (identificati 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);

## 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 22 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 17, comma 5, 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 23    AREE DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **1.    Aree del territorio comunale**

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

## **CAPO I            AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

### **ARTICOLO 24    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 2, comma 4.

Gli Ambiti di Trasformazione sono individuati, numerati e delimitati con apposito perimetro nell'elaborato "DP09 - Tavola delle previsioni di piano territorio comunale - Modifiche aree di PGT vigente - scala 1:10000" e nell'elaborato "DP09S - Schede degli Ambiti di Trasformazione".

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.

Gli Ambiti di Trasformazione sono suddivisi in:

- a.    Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)
- b.    Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP)

#### **2.    Modalità di intervento**

Gli Ambiti di Trasformazione si attuano tramite intervento indiretto, con la predisposizione di strumenti urbanistici attuativi, come previsto dall'articolo 19.

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 alle piantagioni di pioppi e alle attività di arboricoltura, e alla coltivazione del riso, come specificato nel Piano delle Regole nelle aree di cui al successivo articolo 29;
- 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.
- d. 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 21, non incluse nel seguente elenco:

- a. negli Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR): le Destinazioni d'uso residenziali, le Destinazioni d'uso commerciali, le Destinazioni d'uso terziarie, le Destinazioni d'uso per servizi;
- b. negli Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP): le Destinazioni d'uso produttive.

In tutte gli Ambiti di Trasformazione sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria, specificate dall'articolo 16, comma 3.

### 4. Indici territoriali

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR) devono essere rispettati i seguenti parametri:

- a. indice di edificabilità territoriale massimo = 0,8 mc/mq;
- b. indice di permeabilità minimo = 30%.
- c. altezza dell'edificio massima = 6,50 m;
- d. aree per servizi: come prescritto dall'articolo 16;
- e. aree pubbliche per viabilità e sosta e parcheggi privati: come prescritto dall'articolo 17;
- f. aree a verde: come prescritto dall'articolo 18 e in base alle successive prescrizioni particolari.

Negli Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP) devono essere rispettati i seguenti parametri:

- a. indice di edificabilità territoriale massimo = 0,6 mq/mq;
- b. indice di permeabilità minimo = 20%.
- c. altezza dell'edificio massima = 10,00 m;
- d. aree per servizi: come prescritto dall'articolo 16;
- e. aree pubbliche per viabilità e sosta e parcheggi privati: come prescritto dall'articolo

17;

- f. aree a verde: come prescritto dall'articolo 18 e in base alle successive prescrizioni particolari.

5. 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.

6. Prescrizioni particolari

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

- a. seguire le indicazioni, gli indirizzi e i criteri specificati nell'elaborato *"DP09S - Schede degli Ambiti di Trasformazione"*;
- b. rispettare i Requisiti minimi generali di cui all'articolo 15;
- c. 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;
- d. 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
- e. 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.
- f. essere previsto e realizzato in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), come evidenziato nell'elaborato *"DP09B - Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale - Carta della Rete Ecologica Comunale - scala 1:10000"*.

## **CAPO II            AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI**

### **ARTICOLO 25    AREE DEL PIANO DEI SERVIZI**

#### **1.    Aree del Piano dei Servizi**

Per tutte le Aree del Piano dei Servizi valgono le norme e le previsioni specificate negli elaborati del Piano dei Servizi, di cui all'articolo 2, comma 4, ferme restando le definizioni di parametri e indici territoriali e le distanze degli edifici stabilite dalle presenti NTA.

Le Aree del Piano dei Servizi comprendono:

- a.    Aree per parcheggi
  - b.    Aree per attrezzature scolastiche
  - c.    Aree per attrezzature comuni
  - d.    Aree per attrezzature religiose
  - e.    Aree per attrezzature cimiteriali
  - f.    Aree per attrezzature sportive
  - g.    Aree per il verde
  - h.    Aree per impianti;
- e inoltre le:
- i.    Aree per Infrastrutture viarie.

### CAPO III            AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE

#### ARTICOLO 26    NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

##### 1. Aree del Nucleo di Antica Formazione

Le Aree del Nucleo di Antica Formazione comprendono le aree del territorio comunale degli insediamenti storici, che risultano edificate con sostanziale continuità nella cartografia dell'Istituto Geografico Militare (IGM) di primo impianto.

Le Aree del Nucleo di Antica Formazione si attuano secondo le disposizioni contenute nel Piano delle Regole.

Le Aree del Nucleo di Antica Formazione sono perimetrate nell'elaborato *"PR02 - Tavola delle previsioni di piano - Azzonamento nuclei abitati (scala 1:2000)"*.

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.

#### ARTICOLO 27    TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

##### 1. Aree del Tessuto urbano consolidato residenziale

Le Aree del Tessuto urbano consolidato residenziale comprendono le aree del territorio 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 urbano consolidato residenziale si attuano secondo le disposizioni contenute nel Piano delle Regole.

Le Aree del Tessuto urbano consolidato residenziale sono perimetrate negli elaborati *"PR01 - Tavola delle previsioni di piano - Azzonamento territorio comunale (scala 1:10000)"* e *"PR02 - Tavola delle previsioni di piano - Azzonamento nuclei abitati (scala 1:2000)"*.

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 urbano consolidato residenziale sono suddivise nelle seguenti aree:

- a. Aree residenziali consolidate
- b. Aree residenziali di completamento
- c. Area di Rigenerazione Urbana RU

individuata ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera 'e-quinquies', della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

- d. Aree a verde privato



## **ARTICOLO 28 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO**

### **1. Aree del Tessuto urbano consolidato produttivo**

Le Aree del Tessuto urbano consolidato produttivo 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 urbano consolidato produttivo si attuano secondo le disposizioni contenute nel Piano delle Regole.

Le Aree del Tessuto urbano consolidato produttivo sono perimetrate negli elaborati *"PR02 - Tavola delle previsioni di piano - Azzonamento nuclei abitati (scala 1:2000)"*.

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.

## **ARTICOLO 29 AREE AGRICOLE**

### **1. Aree agricole**

Le Aree agricole 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 si attuano secondo le disposizioni contenute nel Piano delle Regole.

Esse sono conformate agli *"Ambiti agricoli di interesse strategico"*, di cui all'articolo III-2, comma 2, della Normativa di attuazione del PTCP di Pavia.

Le Aree agricole sono perimetrate nell'elaborato *"PR01 - Tavola delle previsioni di piano - Azzonamento territorio comunale (scala 1:10000)"*.

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 sono comprendono le:

- a. Aree agricole edificate
- b. Aree agricole produttive
- c. Aree agricole speciali

## **ARTICOLO 30 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 sottoposte a salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente rurale, con orientamento verso una progressiva rinaturalizzazione, anche in funzione della relativa tutela e valorizzazione.

Le Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche si attuano secondo le dispo-

zioni contenute nel Piano delle Regole.

Esse sono conformate agli “*Ambiti agricoli di interesse strategico*”, di cui all'articolo III-2, comma 2, della Normativa di attuazione del PTCP di Pavia.

Le Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono perimetrate nell'elaborato “*PR01 - Tavola delle previsioni di piano - Azzonamento territorio comunale (scala 1:10000)*”.

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.