


PROGETTISTI	<b>GRUPPO ARGO</b> ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI ARCH. MARCO COLLA ARCH. GABRIELE FERRARI ARCH. ROBERTO PELLINO ARCH. GIAN LUCA PERINOTTO VICOLO CILEA 11 - 27029 VIGEVANO (PV) TEL FAX 0381903221 P.IVA 02003500184 WEB: HTTP://WWW.GRUPPOARGO.IT E-MAIL: INFO@GRUPPOARGO.IT PEC GIANLUCA.PERINOTTO@ARCHIWORLDPEC.IT
COMMITTENTE	COMUNE DI GAMBARANA - PV VIA MARCHESE ALFONSO CORTI 2 - 27030 TEL. 0384 89023 - FAX 0384 89023 P.IVA - C.F. - 00490860186 WEB: HTTP://WWW.COMUNE.GAMBARANA.PV.IT PEC: COMUNE.GAMBARANA@LEGAPEC.IT
PROGETTO	REGIONE LOMBARDIA - PROVINCIA DI PAVIA COMUNE DI GAMBARANA <b>PGT</b> PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ELABORATO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N.12 DEL 2005 E S.M.I.
ITER	AVVIO PROCEDIMENTO PGT: DGC N.22 DEL 04/07/2009 AVVIO PROCEDIMENTO VAS: DGC N.23 DEL 07/07/2009 PRIMA CONFERENZA DI VAS: 09/07/2013 SECONDA CONFERENZA DI VAS: 18/12/2013 DELIBERA DI ADOZIONE: DELIBERA DI APPROVAZIONE: PUBBLICAZIONE NEL BURL:
RIFERIMENTO	
ELABORATO	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO <b>DOCUMENTO DI PIANO</b> <b>DP06n</b> <b>NORME D'INDIRIZZO</b>
DATA	FEBBRAIO 2014

PROGETTISTI:

## **GRUPPO ARGO**

**ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN**

STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI

MARCO COLLA

GABRIELE FERRARI

ROBERTO PELLINO

GIAN LUCA PERINOTTO

VICOLO CILEA 11

27029 VIGEVANO PV

TEL - FAX 0381 903221

P.IVA 02003500184

E.MAIL [INFO@GRUPPOARGO.IT](mailto:INFO@GRUPPOARGO.IT)

SITO WEB: [WWW.GRUPPOARGO.IT](http://WWW.GRUPPOARGO.IT)



**INDICE**

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
ARTICOLO 1	DOCUMENTO DI PIANO .....	5
ARTICOLO 2	COMPOSIZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	6
ARTICOLO 3	EFFICACIA E VALIDITA' DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	8
ARTICOLO 4	PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACCOMUNALE .....	8
ARTICOLO 5	PARAMETRI TERRITORIALI E INDICI TERRITORIALI .....	9
ARTICOLO 6	ALTEZZE E DISTANZE .....	9
ARTICOLO 7	VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE .....	9
TITOLO II	ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	15
ARTICOLO 8	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE .....	15
ARTICOLO 9	REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI .....	15
ARTICOLO 10	OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	19
ARTICOLO 11	SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA .....	20
ARTICOLO 12	SISTEMA DEL VERDE .....	21
ARTICOLO 13	INTERVENTO INDIRETTO .....	23
ARTICOLO 14	INTERVENTO DIRETTO .....	25
ARTICOLO 15	DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI .....	26
ARTICOLO 16	APPLICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	27
TITOLO III	AREE DEL TERRITORIO COMUNALE .....	29
ARTICOLO 17	GENERALITA' .....	29
ARTICOLO 18	AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	30
ARTICOLO 19	AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI .....	31
ARTICOLO 20	AREE A VERDE E DI SALVAGUARDIA DELL'ABITATO .....	33
ARTICOLO 21	AREE AGRICOLE .....	34
ARTICOLO 22	AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE .....	36
ARTICOLO 23	AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA ..	39
ARTICOLO 24	AREE PER SERVIZI .....	40

ARTICOLO 25 AREE PER IMPIANTI .....	42
ARTICOLO 26 AREE PER INFRASTRUTTURE VIARIE .....	43
ARTICOLO 27 AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	44
ARTICOLO 28 AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....	46
ARTICOLO 29 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA .....	48

## **TITOLO I           DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ARTICOLO 1   DOCUMENTO DI PIANO**

#### **1.1.           Documento di Piano**

Il presente Documento di Piano costituisce la parte strategica del Piano di Governo del Territorio (di seguito abbreviato con "PGT") del Comune di Gambarana.

Esso, sulla base del quadro conoscitivo, ricognitivo e programmatorio, definisce gli indirizzi pianificatori e le modalità attuative per la trasformazione territoriale nelle aree del territorio comunale, e in particolare negli Ambiti di Trasformazione.

Nelle aree del territorio comunale si applicano gli indirizzi e le previsioni contenute negli elaborati e allegati, di cui al successivo articolo 2, ferma restando la prevalenza delle vigenti disposizioni, esplicitate da:

- a. la legislazione in materia;
- b. la pianificazione territoriale sovracomunale;
- c. i vincoli alla trasformazione territoriale.

#### **1.2.           Legislazione**

Il presente Documento di Piano è redatto e approvato ai sensi della vigente legislazione in materia, e in particolare secondo quanto disposto dalla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i. (di seguito abbreviata con "LR12/05 e s.m.i.")

#### **1.3.           Obiettivi**

Il presente Documento di Piano persegue obiettivi strategici di carattere generale per lo sviluppo, il miglioramento e la conservazione del territorio comunale al fine di:

- a. rafforzare la competitività, l'efficienza e l'attrattività;
- b. riequilibrare il sistema policentrico;
- c. proteggerne e valorizzarne le risorse naturali e culturali che ne costituiscono l'identità.

Il presente Documento di Piano persegue obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, con particolare

riferimento alla riqualificazione del territorio, secondo i seguenti criteri:

- a. minimizzazione del consumo di suolo;
- b. utilizzo ottimale delle risorse territoriali;
- c. miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

## **ARTICOLO 2    COMPOSIZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

### **2.1.        Elaborati**

Il presente Documento di Piano è composto dagli elaborati di seguito elencati:

- a. DPa - Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento e quadro conoscitivo - Relazione illustrativa
- b. DP01 - Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento e quadro conoscitivo - Atti di programmazione provinciale e regionale - Individuazione dei grandi sistemi territoriali - scala 1:10000
- c. DP02 - Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento e quadro conoscitivo - Vincoli alla trasformabilità del suolo e del sottosuolo - scala 1:10000
- d. DP03 - Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento e quadro conoscitivo - Previsione individuate dal PRG vigente e istanze presentate - scala 1:10000
- e. DP04 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Il sistema della mobilità e delle infrastrutture sul territorio comunale - scala 1:10000
- f. DP05 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Il sistema agrario e l'ecosistema nell'ambito del territorio comunale - Carta del paesaggio - scala 1:10000

che costituiscono il quadro conoscitivo, ricognitivo e programmatico del territorio comunale, e inoltre:

- g. DP06 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000
- h. DP06a - Tavola delle previsioni di Piano - Studio geologico idrogeologico e sismico - Carta della fattibilità del territorio comunale - scala 1:10000

- i. DP06b - Tavola delle previsioni di Piano - Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale - scala 1:10000
- j. DP06c - Tavola delle previsioni di Piano -Rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000
- k. DP06s - Tavola delle previsioni di Piano - Schede degli Ambiti di Trasformazione
- l. DP06r - Relazione illustrativa del Piano di Governo del Territorio

che, insieme a queste Norme d'indirizzo (individuate con la sigla "DP06n"), definiscono gli indirizzi pianificatori e le modalità attuative nel territorio comunale.

## **2.2. Allegati**

Gli elaborati di cui al precedente comma 2.1 sono completati dagli allegati di seguito elencati, che costituiscono parte integrante e sostanziale di questo Documento di Piano e di questo PGT:

- a. la Valutazione Ambientale Strategica, comprensiva del relativo Rapporto Ambientale;
- b. la Valutazione di Incidenza Ecologica;
- c. lo Studio Geologico, idrogeologico e sismico, comprensivo delle relative Norme Geologiche.

## **2.3. Prevalenza tra elaborati**

Nei casi in cui non vi sia corrispondenza tra le diverse parti di questo Documento di Piano, individuate nei precedenti commi 2.1 e 2.2, valgono le seguenti regole di prevalenza tra elaborati, ovvero:

- a. le indicazioni delle presenti Norme d'indirizzo prevalgono sempre su quelle degli elaborati grafici;
- b. le indicazioni degli elaborati grafici di maggiore dettaglio prevalgono sempre su quelle degli elaborati di minore dettaglio;
- c. le indicazioni degli elaborati grafici e testuali su supporto cartaceo, depositati e approvati, prevalgono sempre su quelle degli elaborati in formato digitale e degli *shapefiles*.



### **ARTICOLO 3 EFFICACIA E VALIDITA' DEL DOCUMENTO DI PIANO**

#### **3.1. Efficacia**

Le previsioni individuate dal presente Documento di Piano per le diverse aree del territorio comunale hanno carattere di indirizzo e non hanno effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, secondo quanto disposto dalla LR12/05 e s.m.i.

#### **3.2. Validità**

La validità delle previsioni individuate negli elaborati del presente Documento di Piano è definita secondo quanto disposto dalla LR12/05 e s.m.i.

#### **3.3. Modifiche**

Le modifiche alle previsioni individuate negli elaborati di questo Documento di Piano sono sempre realizzabili attraverso le procedure stabilite dalla legislazione vigente.

#### **3.4. Rettifiche**

Le rettifiche e le correzioni di errori materiali negli elaborati di questo Documento di Piano sono sempre realizzabili attraverso le procedure stabilite dalla legislazione vigente, mediante Deliberazione del Consiglio Comunale analiticamente motivata.

#### **3.5. Salvaguardia**

Nel periodo che intercorre tra l'adozione e l'entrata in vigore del presente Documento di Piano, oppure delle sue successive varianti, modifiche o rettifiche, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 13, comma 12, della LR12/05 e s.m.i.

### **ARTICOLO 4 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACCOMUNALE**

#### **4.1. Pianificazione territoriale sovracomunale**

Il presente Documento di Piano è elaborato in rapporto agli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale, regionale e provinciale, e in particolare secondo quanto disposto e precisato nei seguenti atti specifici:

- a. il Piano Territoriale Regionale della Lombardia (di seguito abbreviato con "PTR della Lombardia"), approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.951 del 19 gennaio

2010, e s.m.i.;

b. il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pavia (di seguito abbreviato con "PTCP di Pavia"), approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.53/33382 del 7 novembre 2003, e s.m.i.;

e inoltre in particolare nei seguenti Piani Provinciali di Settore, costituenti strumenti attuativi del PTCP di Pavia:

c. il Piano Cave Provinciale, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.VIII/344 del 20 febbraio 2007;

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

e. il Piano di Indirizzo Forestale, approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n.94/78677 del 21 dicembre 2012.

#### **4.2. Prevalenza degli strumenti pianificatori**

Gli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale, regionale e provinciale, di cui al precedente comma 4.1, hanno efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento, fatti salvi i contenuti cogenti stabiliti dagli stessi in coerenza con la legislazione vigente.

### **ARTICOLO 5 PARAMETRI TERRITORIALI E INDICI TERRITORIALI**

#### **5.1. Parametri territoriali e indici territoriali**

Ai fini del presente Documento di Piano le aree del territorio comunale sono utilizzabili secondo i parametri territoriali e indici territoriali, come definiti espressamente nelle Norme Tecniche d'Attuazione del PGT.

### **ARTICOLO 6 ALTEZZE E DISTANZE**

#### **6.1. Altezze e distanze**

Ai fini del presente Documento di Piano nelle aree del territorio comunale si applicano le altezze e distanze, come definite espressamente nelle Norme Tecniche d'Attuazione del PGT.

### **ARTICOLO 7 VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE**

#### **7.1. Vincoli alla trasformazione territoriale**

In tutte le aree del territorio comunale prevalgono i vincoli alla trasformazione territoriale, come disposti dalla legislazione, e dai Piani Provinciali di Settore vigenti, nonché dalle infrastrutture esistenti e programmate con atti cogenti.

Essi sono evidenziati nell'elaborato "DP06 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000".

#### **7.2. Centro edificato, Centro abitato e Centro storico**

I perimetri del Centro edificato, Centro abitato e Centro storico, comprendente le Aree dei nuclei di antica formazione, sono individuati e aggiornati in base alle definizioni contenute nella legislazione vigente.

#### **7.3. Tutela dell'ambiente**

In tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela dell'ambiente, come disposto in particolare dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i., nonché dal Piano di Assetto Idrogeologico (di seguito abbreviato con "PAI"), approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 2001 e s.m.i.

In tutte le aree del territorio comunale sono altresì specificamente confermate le fasce di rispetto delle reti e delle infrastrutture di servizio, linee di elettrodotti e di gasdotti, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, nonché in base a quanto esplicitato negli atti di servitù delle reti stesse.

#### **7.4. Tutela dei beni paesaggistici**

In tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela dei beni paesaggistici, come disposto in particolare dal Decreto Legislativo n.42 del 2004 e s.m.i. (di seguito abbreviato con "DLgs42/04 e s.m.i.").

Le aree di tutela paesaggistica sono fissate dall'articolo 142 del DLgs42/04 e s.m.i. All'interno del territorio comunale di Gambarana sono individuate le seguenti aree soggette a tutela paesaggistica:

- a. il corso del Po con le relative sponde e piedi degli argini, nonché gli altri corsi d'acqua principali con le relative sponde, per una fascia di 150,00m (centocinquanta metri) ciascuna;

b. i territori coperti da boschi, come definiti dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 42 della Legge Regionale n.31 del 2008 e s.m.i., e individuati dal vigente Piano di Indirizzo Forestale provinciale, di cui al precedente articolo 4;

e inoltre le seguenti altre aree del territorio comunale:

c. le Emergenze naturalistiche e le Aree di elevato contenuto naturalistico, secondo quanto indicato dal vigente PTCP di Pavia, di cui al precedente articolo 4.

I beni immobili da tutelare sono fissati dall'articolo 10, e in base al combinato disposto di cui all'articolo 10, comma 1, e all'articolo 12, comma 1, del DLgs42/04 e s.m.i. All'interno del territorio comunale di Gambarana sono individuati i seguenti edifici soggetti a tutela:

1. Castello di Gambarana;

e inoltre:

a. Chiesa di San Pietro e Biagio;

b. Chiesa di San Martino la Mandria;

c. Chiesa di San Rocco;

d. Cimitero di Gambarana;

e. Cimitero di San Martino.

#### **7.5. Tutela delle strade**

In tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela delle strade, come disposto in particolare dal Decreto Legislativo n.285 del 1992 e dal Decreto del Presidente della Repubblica n.495 del 1992.

#### **7.6. Tutela delle acque dall'inquinamento**

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

#### **7.7. Tutela dell'area cimiteriale**

Nelle aree del territorio comunale circostanti i Cimiteri comunali è confermato il principio di tutela dell'area cimiteriale, come disposto in particolare dal Decreto del Presidente della Repubblica n.285 del 1990 e s.m.i. e dal Regolamento Regionale n.6 del 2004 e s.m.i., nonché dal

vigente Piano Cimiteriale comunale.

#### **7.8. Tutela del reticolo idrico**

In tutte aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela del reticolo idrico come disposto in particolare dai vigenti Regio Decreto n.523 del 1904 e Regio Decreto n.368 del 1904, nonché dal vigente atto comunale di Individuazione del reticolo idrico minore.

La tutela del reticolo idrico avviene anche secondo quanto disposto dal Piano Ittico provinciale, di cui al precedente articolo 4, che individua i seguenti corpi idrici di pregio ittico e di pregio ittico potenziale all'interno del territorio comunale di Gambarana: Fontana Isimabardi, Roggia Poella, Lanca del Molino.

I copri idrici individuati dal Piano Ittico provinciale, nonché i fontanili e gli altri corsi d'acqua alimentati da risorgine, sono riconosciuti di rilevanza ambientale e di pubblico interesse e per essi deve essere perseguito l'obiettivo di tutela e ripristino delle caratteristiche ecologiche, paesaggistiche e fruibili.

A tale fine, entro le fasce morfoattive come definite dal Piano Ittico provinciale, sono vietate le attività incompatibili con la salvaguardia e il miglioramento delle caratteristiche ambientali degli elementi di interesse geomorfologico e naturalistico, e in particolare:

- a. l'eliminazione e la compromissione delle macchie di vegetazione spontanea, delle fasce ripariali, delle zone umide, delle scarpate, nonché degli elementi del paesaggio agrario tradizionale, quali siepi, filari, singoli esemplari arborei;
- b. gli interventi passibili di pregiudicare la naturale dinamica morfologica dei corsi d'acqua superficiali, ad eccezione delle opere ed infrastrutture connesse alla riduzione del rischio idraulico;
- c. l'utilizzo agricolo diverso dalla forestazione a scopo ambientale, dalla realizzazione di strutture vegetali lineari e fasce tampone boscate, dal miglioramento ambientale del territorio rurale, dalla copertura vegetale naturale permanente mantenuta in buone condizioni agronomiche e ambientali;
- d. l'utilizzo agronomico di effluenti di allevamento,

letami, fanghi, ammendanti e fertilizzanti azotati, ad eccezione delle concimazioni localizzate effettuate per la realizzazione di impianti arborea arbustivi.



## **TITOLO II      ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

### **ARTICOLO 8      INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE**

#### **8.1.            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 anche gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente e gli interventi edilizi di nuova costruzione, di cui all'articolo 27 della LR12/05 e s.m.i.

### **ARTICOLO 9      REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI**

#### **9.1.            Requisiti minimi generali**

Per ogni trasformazione territoriale si deve sempre perseguire l'obiettivo prioritario di miglioramento del tessuto paesaggistico, urbanistico, edilizio, ecologico e geologico, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in base ai seguenti requisiti minimi generali, suddivisi in:

- a. requisiti paesaggistici;
- b. requisiti urbanistici;
- c. requisiti edilizi;
- d. requisiti ecologici;
- e. requisiti geologici.

Tali requisiti minimi generali devono risultare con evidenza nella documentazione allegata ad ogni intervento indiretto e ogni intervento diretto. Il progetto degli strumenti urbanistici attuativi deve essere comunque predisposto al rispetto di quanto specificato nei successivi commi, nonché nel vigente Regolamento Edilizio comunale.

#### **9.2.            Requisiti paesaggistici**

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti paesaggistici di seguito evidenziati, anche tenendo conto dell'elaborato "DP05 - Quadro



conoscitivo del territorio comunale - Il sistema agrario e l'ecosistema nell'ambito del territorio comunale - Carta del paesaggio - scala 1:10000" e dell'elaborato "DP06b - Tavola delle previsioni di Piano - Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale - scala 1:10000", ovvero:

- a. ai fini della tutela del paesaggio l'intervento deve conseguire una coerenza paesaggistica con il contesto di riferimento, anche secondo quanto stabilito per l'Autorizzazione paesaggistica dal DLgs42/04 e s.m.i. e dalla LR12/05 e s.m.i.;
- b. ai fini della salvaguardia del paesaggio l'intervento deve conseguire il migliore inserimento all'interno del proprio contesto di riferimento, in base alla definizione di cui all'articolo 131 del DLgs42/04 e s.m.i., anche secondo quanto stabilito per l'Impatto paesaggistico dagli articoli 35 e segg. delle norme di Piano Paesaggistico allegate al vigente PTR della Lombardia, nonché dall'articolo 37 delle norme tecniche di attuazione del vigente PTCP di Pavia.

Qualsiasi trasformazione territoriale deve rapportarsi con il contesto adottando, fra le alternative possibili, quelle con minore impatto sull'assetto paesistico, e privilegiando le dimensioni, le forme, i materiali e i colori che hanno maggiore coerenza con i caratteri e i valori dei luoghi esistenti e della loro percezione visuale.

### **9.3. Requisiti urbanistici**

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti urbanistici di seguito evidenziati, ovvero:

- a. ai fini della compatibilità urbanistica, per ogni intervento deve essere sempre verificata la presenza o prevista la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, utili alla piena funzionalità dell'intervento stesso, anche secondo quanto stabilito dall'articolo 36, comma 2 della LR12/05 e s.m.i.;
- b. ai fini del miglioramento infrastrutturale e con attenzione alle problematiche ambientali, per ogni intervento deve essere comunque garantito un trattamento adeguato delle acque reflue e un opportuno sistema dei relativi scarichi, anche secondo quanto stabilito

dall'articolo 52 della Legge Regionale n.26 del 2003 e s.m.i. e dai Regolamenti Regionali nn.2-3-4 del 2006, nonché in base alle eventuali indicazioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo,;

- c. ai fini del miglioramento infrastrutturale e con attenzione all'inquinamento luminoso e al risparmio energetico, per ogni intervento dotato di nuovi impianti di illuminazione esterna gli stessi devono essere realizzati anche secondo quanto stabilito dall'articolo 6 della Legge Regionale n.17 del 2000 e dal vigente Piano dell'Illuminazione comunale;
- d. ai fini della riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta, per ogni intervento deve essere comunque garantita la dotazione minima di aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero di strade pubbliche e di spazi pubblici di sosta, nonché di parcheggi privati, di cui al successivo articolo 11.

#### **9.4. Requisiti edilizi**

Per qualsiasi trasformazione territoriale riguardante interventi edificatori è prescritto il rispetto dei requisiti edilizi di seguito evidenziati, ovvero:

- a. ai fini della prevenzione e risanamento dell'inquinamento acustico si deve conseguire la migliore compatibilità acustica dell'intervento con la zona in cui si trova, anche secondo quanto stabilito per la Previsione di Impatto acustico e la Valutazione previsionale di Clima acustico dalla Legge Regionale n.13 del 2001 e s.m.i. e dalla DGR n.8313 del 2002 e s.m.i., nonché dal vigente Regolamento Edilizio comunale e specificamente dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica comunale;
- b. ai fini della riduzione dell'inquinamento atmosferico e del risparmio di energia si deve conseguire la migliore efficienza energetica, anche secondo quanto stabilito per la Certificazione Energetica degli edifici dalla Legge Regionale n.24 del 2006 e s.m.i. e dalla DGR n.5773 del 2007 e s.m.i.

#### **9.5. Requisiti ecologici**

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti ecologici di seguito evidenziati, al quale è subordinato il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica e anche del parere favorevole per l'Impatto

paesaggistico, di cui al precedente comma 9.2. Pertanto, ai fini della salvaguardia, riqualificazione e formazione del sistema dei corridoi a verde ecologico, si stabiliscono in linea di massima le seguenti dotazioni a verde:

- a. la dotazione minima di aree a verde di cui all'articolo 12 delle presenti Norme d'indirizzo;
- b. la dotazione minima di alberi e arbusti di cui all'articolo 12 delle presenti Norme d'indirizzo.

La tutela e sviluppo del verde 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 intitolato "DP06c - Tavola delle previsioni di Piano - Rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000" e con le prescrizioni del PTCP vigente.

Ai fini delle presenti Norme d'indirizzo, fino all'adeguamento del PTCP di Pavia alla LR12/05 e s.m.i., per Rete Ecologica Provinciale (REP) si intende l'insieme dei Corridoi ecologici, delle Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici e delle Aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica, nonché delle Emergenze naturalistiche e delle Aree di elevato contenuto naturalistico, individuate dal vigente PTCP di Pavia.

#### **9.6. Requisiti geologici**

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

- a. ai sensi delle norme e delle prescrizioni di carattere geologico allegate allo Studio Geologico, idrogeologico e sismico, di cui all'articolo 2;
- b. ai sensi delle norme e delle prescrizioni di carattere sismico, allegate allo Studio Geologico, idrogeologico e sismico, di cui all'articolo 2.

Qualsiasi trasformazione territoriale deve rispettare quanto espressamente previsto dallo Studio Geologico, idrogeologico e sismico, anche sulla base dell'elaborato "DP06a - Tavola delle previsioni di Piano - Studio geologico idrogeologico e sismico - Carta della fattibilità del territorio comunale - scala 1:10000".

## **ARTICOLO 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **10.1. Opere di urbanizzazione**

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

- a. opere di urbanizzazione primaria:
- b. opere di urbanizzazione secondaria.

### **10.2. Opere di urbanizzazione primaria**

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

- a. strade, ivi compresi i relativi elementi compositivi della piattaforma stradale, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopedonali, delle aiuole spartitraffico, della segnaletica orizzontale e verticale, e quindi le strade pubbliche di cui al successivo articolo 11;
- b. spazi di sosta o di parcheggio, ivi compresi i relativi elementi compositivi degli stalli, dei corselli, delle aree di manovra, dei marciapiedi, delle aiuole spartitraffico, della segnaletica orizzontale e verticale, e quindi gli spazi pubblici di sosta di cui al successivo articolo 11;
- c. fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, compresi i relativi impianti e manufatti, con esclusione degli allacciamenti;
- d. spazi di verde attrezzato, ivi compresi i relativi elementi compositivi delle aree pavimentate per il tempo libero e il gioco, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopedonali.

### **10.3. Opere di urbanizzazione secondaria**

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

- a. asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo

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

## **ARTICOLO 11 SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA**

### **11.1. Aree pubbliche per viabilità e sosta**

Negli Ambiti di Trasformazione e nelle altre aree del territorio comunale, ove previsto, gli interventi devono prevedere la contestuale cessione delle aree pubbliche per viabilità e sosta e la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, anche sulla base di quanto indicato nell'elaborato intitolato "DP06 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000", nonché nell'elaborato intitolato "DP06s - Tavola delle previsioni di Piano - Schede degli Ambiti di Trasformazione", e precisato nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Le aree pubbliche per viabilità e sosta devono essere sistemate con strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, attraverso la presentazione di un progetto, contenente l'individuazione e le caratteristiche delle stesse, da effettuarsi secondo quanto precisato nei successivi commi.

### **11.2. Strade pubbliche**

Le strade pubbliche di nuova realizzazione e le nuove strade di uso comune, nonché i nuovi tratti di raccordo tra strade pubbliche, non possono avere dimensioni inferiori a quelle stabilite dal Decreto Ministeriale n.6792 del 2001.

**11.3. Spazi pubblici di sosta**

Negli Ambiti di Trasformazione e nelle altre aree del territorio comunale, ove previsto, devono essere predisposti o monetizzati spazi pubblici di sosta con una superficie non inferiore alle seguenti quantità:

- a. per le destinazioni d'uso residenziali, di cui all'articolo 15, non meno del 25% (venticinque per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;
- b. per le destinazioni d'uso commerciali, di cui all'articolo 15, non meno del 50% (cinquanta per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;
- c. per le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive e le destinazioni d'uso per servizi, di cui all'articolo 15, non meno del 25% (venticinque per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;
- d. per le destinazioni d'uso produttive e le destinazioni d'uso per impianti, di cui all'articolo 15, non meno del 10% (dieci per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.

**11.4. Parcheggi privati**

In tutte le aree del territorio comunale, contestualmente agli interventi edificatori, devono essere predisposti o monetizzati spazi per parcheggi privati, coperti o scoperti, con una superficie non inferiore al 25% (venticinque per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.

**ARTICOLO 12 SISTEMA DEL VERDE**

**12.1. Aree a verde**

Negli Ambiti di Trasformazione e nelle altre aree del territorio comunale, ove previsto, gli interventi devono prevedere la tutela della Rete Ecologica Comunale (REC) esistente e la realizzazione della Rete Ecologica Comunale (REC) di progetto, ovvero delle aree a verde individuate, anche sulla base di quanto indicato nell'elaborato intitolato "DP06c - Tavola delle previsioni di Piano - Rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000", nonché nell'elaborato intitolato "DP06s - Tavola delle previsioni di Piano - Schede degli Ambiti di Trasformazione", e precisato nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Le aree a verde di progetto costituiscono una porzione delle aree del territorio comunale, nonché degli Ambiti di Trasformazione, non inferiore al 20% della superficie fabbricabile.

Tali aree a verde devono essere sistemate a prato e con la piantumazione di alberi e arbusti, scelti tra quelli di cui al successivo comma 12.2, in misura non inferiore a un albero e un arbusto ogni 60mq (sessanta metri quadrati) della loro superficie.

Esse devono essere realizzate in corrispondenza dei nuovi interventi edificatori verso i fronti di maggiore interesse paesaggistico del territorio agricolo e verso i fronti che si affacciano su zone a maggiore impatto ambientale, quali aree produttive e assi viari principali e secondari.

Nelle Aree agricole e nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale le aree a verde di progetto sono individuate come quelle parti del territorio extraurbano, privilegiate per la realizzazione di filari, siepi e fasce alberate in genere, anche in funzione di quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale e in generale dagli strumenti di programmazione agricola.

#### **12.2. Alberi e arbusti**

Ai fini del rispetto delle quote minime previste nel precedente comma 12.1 per la realizzazione delle aree a verde e della piantumazione nelle aree del territorio comunale, gli alberi e arbusti devono essere scelti sulla base del seguente elenco di essenze, eventualmente integrato e specificato dalla normativa del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, nonché dal vigente Regolamento Edilizio comunale:

- a. alberi ad alto fusto, con altezza iniziale non inferiore ad 1,50m (uno,cinquanta metri), appartenenti alle seguenti specie: *Acer campestre* (Acer campestre), *Alnus glutinosa* (Ontano nero), *Carpinus betulus* (Carpino bianco), *Fraxinus excelsior* (Frassino maggiore), *Fraxinus ornus* (Orniello), *Malus silvestris* (Melo selvatico), *Morus alba* (Gelso), *Morus nigra* (Gelso nero), *Populus alba* (Pioppo bianco), *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, con altezza iniziale non inferiore ad 0,50m (zero, cinquanta metri), appartenenti alle seguenti specie: *Berberis vulgaris* (Crespino), *Corilus avellana* (Nocciolo), *Cornus mas* (Corniolo), *Cornus sanguinea* (Sanguinello), *Crategus monogina* (Biancospino), *Cytisus scoparius* (Ginestra dei carbonai), *Ligustro vulgare* (Ligustro), *Prunus spinosa* (Prugnolo) *Rosa canina* (Rosa selvatica), *Sambucus nigra* (Sambuco nero), *Viburno opulus* (Pallon di maggio);
- c. ivi compresi gli alberi da frutto e altre specie bacifere, con altezza iniziale non inferiore ad 1,00m (un metro).

## **ARTICOLO 13 INTERVENTO INDIRETTO**

### **13.1. Intervento indiretto**

Negli Ambiti di Trasformazione la modalità di intervento prevista è di norma l'intervento indiretto e pertanto la trasformazione territoriale si effettua attraverso la predisposizione preliminare di uno degli strumenti urbanistici attuativi di seguito indicati.

### **13.2. Strumenti urbanistici attuativi**

Gli strumenti urbanistici attuativi, da predisporre con i contenuti minimi precisati nel successivo comma 13.3, comprendono i Piani Attuativi, da presentare e attuare secondo quanto previsto dall'articolo 12 e dall'articolo 14 della LR12/05 e s.m.i.

Gli strumenti urbanistici attuativi comprendono anche i Programmi Integrati di Intervento, da presentare e attuare secondo quanto previsto dall'articolo 87 e seguenti della LR12/05 e s.m.i., nonché gli altri atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, da presentare e attuare secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

### **13.3. Contenuti minimi**

Gli strumenti urbanistici attuativi sono condizionati alla verifica dei requisiti minimi generali degli interventi, di cui al precedente articolo 9, nonché al rispetto delle presenti Norme d'indirizzo.



Gli strumenti urbanistici attuativi devono comunque sempre prevedere:

- a. la definizione univoca del perimetro e dell'area di intervento, da precisare anche a seguito di rilevazioni cartografiche aggiornate, in base all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, eventualmente definendo i sub-comparti necessari alla loro attuazione;
- b. la specificazione della compatibilità con le indicazioni e previsioni del presente Documento di Piano, fissando in via definitiva gli indici territoriali necessari alla loro attuazione, e in particolare l'individuazione e la sistemazione delle aree a verde, di cui all'articolo 12;
- c. l'identificazione e la quantificazione delle aree da cedere al Comune come aree pubbliche per viabilità e sosta, di cui all'articolo 11, nonché le caratteristiche e i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi al loro interno, come previsto dall'articolo 46, comma 1, della LR12/05 e s.m.i.;
- d. la previsione e il calcolo delle Aree per servizi, ovvero delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, da cedere o monetizzare, nel rispetto dell'articolo 9, comma 3, della LR12/05 e s.m.i.; essa è determinata, ivi comprendendo la quota di spazi pubblici di sosta prevista nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo e la eventuale superficie da monetizzare, nella misura minima pari a:
  - e. per le destinazioni d'uso residenziali, di cui all'articolo 15, il 50% (cinquanta per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;
  - f. per le destinazioni d'uso commerciali, di cui all'articolo 15, il 100% (cento per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.
  - g. per le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive e le destinazioni d'uso per servizi, di cui all'articolo 15, il 50% (cinquanta per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.
  - h. per le destinazioni d'uso produttive e le destinazioni d'uso per impianti, di cui all'articolo 15, il 20% (venti per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;

- i. la sottoscrizione di un apposita convenzione al fine di ottemperare a quanto previsto nelle precedenti lettere "c" e "d", con validità massima quinquennale;
- j. la Valutazione d'Incidenza Ecologica, sulla base della vigente legislazione in materia ambientale.

**13.4. Efficacia**

L'efficacia, ovvero il carattere vincolante e l'effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, degli strumenti urbanistici attuativi previsti da questo Documento di Piano si consegue attraverso la loro adozione e approvazione, nonché mediante la stipula della relativa convenzione, da redigere in base ai contenuti minimi, di cui al precedente comma 13.3 e da effettuarsi secondo le modalità e i tempi stabiliti dalla legislazione vigente e comunque non oltre 180gg. (centottanta giorni) dall'approvazione dello strumento urbanistico attuativo stesso, pena la possibilità di revoca del provvedimento di approvazione, ai sensi della Legge n.241 del 1990 e s.m.i.

Resta fermo che gli strumenti urbanistici attuativi, per i quali l'adozione, l'approvazione e la stipula della relativa convenzione, ovvero la completa vigenza, risultino già avvenute prima dell'adozione del presente PGT e Documento di Piano, conservano la propria validità a tutti gli effetti anche se in contrasto con quanto previsto dal PGT e dal Documento di Piano stesso. Eventuali varianti agli stessi devono comunque adeguarsi a previsto dal PGT e dal Documento di Piano stesso.

**ARTICOLO 14 INTERVENTO DIRETTO**

**14.1. Intervento diretto**

In tutte le aree del territorio comunale, diverse dagli Ambiti di Trasformazione, la modalità di intervento prevista è di norma l'intervento diretto e pertanto la trasformazione territoriale si effettua attraverso uno dei titoli abilitativi di seguito indicati.

Gli stessi si applicano anche all'interno degli Ambiti di Trasformazione, solo a seguito dell'adozione, dell'approvazione e della stipula della convenzione dei relativi strumenti urbanistici attuativi.

**14.2. Titoli abilitativi**

I titoli abilitativi per la realizzazione dell'intervento diretto sono distinti in:

- a. Denuncia di Inizio Attività (di seguito abbreviata con "DIA"), di cui all'articolo 41 e seguenti della LR12/05 e s.m.i.;
- b. Permesso di Costruire (di seguito abbreviato con "PDC"), di cui all'articolo 33 e seguenti della LR12/05 e s.m.i.;
- c. e tutti gli altri titoli, ovvero denunce, segnalazioni o comunicazioni, come previsto dalla legislazione vigente in materia.

**14.3. Contenuti minimi**

I titoli abilitativi, di cui al precedente comma 14.2, sono sempre subordinato alla verifica dei requisiti minimi generali degli interventi, di cui al precedente articolo 9, nonché al rispetto delle presenti Norme d'indirizzo.

**ARTICOLO 15 DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI**

**15.1. Destinazioni d'uso degli edifici**

Le destinazioni d'uso degli edifici sono le funzioni che si assegnano agli immobili o alle parti di questi nelle aree del territorio comunale. In questo Documento di Piano esse sono classificate, anche secondo quanto disposto dal successivo comma 15.2, sulla base del seguente elenco articolato in:

- a. destinazioni d'uso residenziali
- b. destinazioni d'uso commerciali
- c. destinazioni d'uso terziarie
- d. destinazioni d'uso produttive
- e. destinazioni d'uso ricettive
- f. destinazioni d'uso per servizi
- g. destinazioni d'uso per impianti
- h. destinazioni d'uso agricole

Tale elenco è ulteriormente specificato nelle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

**15.2. Destinazioni d'uso commerciali**

Le destinazioni d'uso commerciali ammesse nelle aree del

territorio comunale, fatte salve quelle già esistenti, comprendono esclusivamente gli esercizi di vicinato, ovvero gli spazi commerciali finalizzati alla vendita diretta al pubblico, e l'insieme dei relativi spazi accessori e di servizio, appartenenti a qualunque settore merceologico e con una Superficie di vendita, come definita dalla legislazione vigente, non superiore a 150mq (centocinquanta metri quadrati).

## **ARTICOLO 16 APPLICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

### **16.1. Destinazioni d'uso ammesse**

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree del territorio comunale sono quelle classificate nel precedente articolo 15 e quelle ad esse assimilabili per tipologia e per analoghi effetti su ambiente, territorio, circolazione e parcheggi.

Il presente Documento di Piano specifica le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle diverse aree del territorio comunale, suddividendo le stesse in:

- a. destinazioni d'uso principali, di cui al successivo comma 16.2;
- b. destinazioni d'uso compatibili, di cui al successivo comma 16.3.

### **16.2. Destinazioni d'uso principali**

Le destinazioni d'uso principali sono le destinazioni d'uso degli edifici che caratterizzano e prevalgono all'interno delle diverse aree del territorio comunale.

### **16.3. Destinazioni d'uso compatibili**

Le destinazioni d'uso compatibili sono le destinazioni d'uso degli edifici che risultano complementari o integrano le destinazioni d'uso principali all'interno delle diverse aree del territorio comunale.



### TITOLO III AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

#### ARTICOLO 17 GENERALITA'

##### 17.1. Aree del territorio comunale

Ai fini del presente Documento di Piano per aree del territorio comunale si intendono tutte le superfici di terreni con caratteristiche omogenee, individuate con appositi perimetri e classificate in:

- a. Aree dei nuclei di antica formazione;
- b. Aree consolidate residenziali;
- c. Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato;
- d. Aree agricole;
- e. Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale;
- f. Aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- g. Aree per servizi;
- h. Aree per impianti;
- i. Aree per infrastrutture viarie;

e inoltre in particolare in Ambiti di Trasformazione, suddivisi in:

- j. Ambiti di Trasformazione Urbanistica;
- k. Ambiti di Trasformazione Produttiva.

Le aree del territorio comunale sono individuate specificamente nell'elaborato del presente Documento di Piano intitolato "DP06 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000", e ulteriormente definite nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

I perimetri delle aree del territorio comunale corrispondono ai diversi *shapefiles* appartenenti ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR12/05 e s.m.i.

## **ARTICOLO 18 AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

### **18.1. Aree dei nuclei di antica formazione**

Le Aree dei nuclei di antica formazione comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10 della LR12/05 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, caratterizzate da un particolare interesse storico e paesaggistico, e perimetrare in base alla carta dell'Istituto Geografico Militare (di seguito abbreviato con la sigla "IGM") di prima levatura.

Le Aree dei nuclei di antica formazione comprendono anche le aree libere interne ai centri storici soggette a permesso di costruire convenzionato, individuate all'interno del Piano delle Regole.

Le Aree dei nuclei di antica formazione sono individuate specificamente nell'elaborato del presente Documento di Piano intitolato "DP06 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000" e ulteriormente definite nel Piano delle Regole, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree dei nuclei di antica formazione corrisponde allo *shapefile* denominato "NUC\_ANT.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR12/05 e s.m.i.

### **18.2. Vocazioni d'uso**

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali, destinazioni d'uso agricole;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive, le destinazioni d'uso per servizi.

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 10.

### **18.3. Modalità d'intervento**

Le Aree dei nuclei di antica formazione si attuano tramite intervento diretto secondo gli indici territoriali, i parametri, le prescrizioni stabilite nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

#### **18.4. Criteri generali d'intervento**

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'articolo 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione sono definiti i seguenti obiettivi principali:

- a. salvaguardare le parti di pregio della città storica, attraverso il risanamento e il recupero degli edifici e degli spazi attuali, con particolare tutela degli edifici storici e monumentali, nonché salvaguardia dei fronti pubblici;
- b. ammettere il completamento delle parti inedificate nel rispetto degli edifici storici e dei fronti pubblici, nonché del tessuto esistente;
- c. rapportare ogni intervento con il contesto adottando, fra le alternative possibili, quelle con minore impatto sul tessuto del centro storico, 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

### **ARTICOLO 19 AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI**

#### **19.1. Aree consolidate residenziali**

Le Aree consolidate residenziali comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10 della LR12/05 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, e sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, totalmente o parzialmente, comprese le aree libere, intercluse o di completamento.

Le Aree consolidate residenziali comprendono anche le aree a verde e salvaguardia dell'abitato, individuate all'interno del Piano delle Regole.



Le Aree consolidate residenziali sono individuate specificamente nell'elaborato del presente Documento di Piano intitolato "DP06 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000" e ulteriormente definite nel Piano delle Regole, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree consolidate residenziali corrisponde allo *shapefile* denominato "AMB\_URB.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR12/05 e s.m.i.

#### **19.2. Vocazioni funzionali**

Nelle Aree consolidate residenziali sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali, destinazioni d'uso agricole;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso produttive, le destinazioni d'uso ricettive, le destinazioni d'uso per servizi.

Nelle Aree consolidate residenziali sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 10.

#### **19.3. Modalità d'intervento**

Le Aree consolidate residenziali si attuano tramite intervento diretto secondo gli indici territoriali, i parametri, le prescrizioni stabilite nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

#### **19.4. Criteri generali d'intervento**

Nelle Aree consolidate residenziali devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'articolo 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Nelle Aree consolidate residenziali sono definiti i seguenti obiettivi principali:

- a. sistemare le aree esistenti, anche attraverso lo spostamento di funzioni insediate ma non compatibili con

- la residenza stessa e disincentivare altresì l'introduzione di nuove destinazioni incompatibili con le funzioni abitative;
- b. riqualificare gli edifici esistenti e progettare i nuovi con criteri di sostenibilità ambientale, nel rispetto della vigente legislazione in materia;
  - c. completare le aree esistenti contestualmente alla realizzazione delle urbanizzazioni, ovvero delle aree pubbliche per viabilità e sosta, e delle aree a verde;
  - d. rapportare ogni intervento con il contesto adottando, fra le alternative possibili, quelle con minore impatto sul tessuto esistente, 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.

## **ARTICOLO 20 AREE A VERDE E DI SALVAGUARDIA DELL'ABITATO**

### **20.1. Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato**

Le Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10 della LR12/05 e s.m.i. Esse sono aree situate nelle vicinanze di edifici ove risulti opportuna la presenza di orti e giardini di uso privato o pubblico, nonché aree parzialmente agricole intercluse.

Le Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato sono individuate specificamente nell'elaborato del presente Documento di Piano intitolato "DP06 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000" e ulteriormente definite nel Piano delle Regole, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato corrisponde allo *shapefile* denominato "AMB\_URB.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR12/05 e s.m.i.

### **20.2. Destinazioni d'uso**

Nelle Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato sono vietate le nuove edificazioni ed è ammessa la sola realizzazione di recinzioni o di piccoli edifici accessori.

Nelle Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato sono altresì confermate le limitazioni per gli ambiti agricoli e di valore paesaggistico-ambientale, con riguardo alle piantagioni di pioppi, alle attività di arboricoltura, e alla coltivazione del riso.

Nelle Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 10.

### **20.3. Modalità di intervento**

Le Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato si attuano tramite intervento diretto secondo gli indici territoriali, i parametri, le prescrizioni stabilite nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

### **20.4. Criteri generali d'intervento**

Nelle Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'articolo 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Nelle Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato sono definiti i seguenti obiettivi principali:

- a. mantenere e valorizzare il sistema del verde interno al centro edificato nel suo complesso e in rapporto alla rete ecologica comunale;
- b. rapportare ogni intervento con il contesto adottando, fra le alternative possibili, quelle con minore impatto sul tessuto esistente, 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.

## **ARTICOLO 21 AREE AGRICOLE**

### **21.1. Aree agricole**

Le Aree agricole corrispondono alle aree destinate all'agricoltura, di cui all'articolo 10 della LR12/05 e s.m.i. Esse comprendono le aree del territorio comunale, dove prevalgono le attività funzionali alla coltivazione dei fondi, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e agli

altri usi ad esse connessi, ivi compresi gli insediamenti, ovvero le residenze, le attrezzature e le infrastrutture produttive, necessarie per lo svolgimento delle suddette attività.

Le Aree agricole sono individuate specificamente nell'elaborato del presente Documento di Piano intitolato "DP06 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000", e ulteriormente definite nel Piano delle Regole, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree agricole corrisponde allo *shapefile* denominato "AGRICOLE.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR12/05 e s.m.i.

#### **21.2. Vocazioni funzionali**

Nelle Aree agricole sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici non ammesse dalla legislazione vigente in materia, ovvero ammesse le destinazioni d'uso agricole di cui all'articolo 50 della LR12/05 e s.m.i., ferme restando le eventuali precisazioni stabilite nel Piano delle Regole con riguardo alla normativa d'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, ovvero agli edifici dismessi, ai sensi dell'articolo 10, comma 8, della stessa LR12/05 e s.m.i.

Nelle Aree agricole sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'articolo 10, funzionali all'agricoltura e alla fruizione del contesto agricolo, oppure considerate strategiche, ai sensi della legislazione vigente.

#### **21.3. Modalità d'intervento**

Le Aree agricole si attuano tramite intervento diretto secondo gli indici territoriali, i parametri, le prescrizioni stabilite nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano, fermo restando quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e in particolare dall'articolo 61 della LR12/05 e s.m.i.

#### **21.4. Criteri generali d'intervento**

Nelle Aree agricole devono essere sempre rispettati i

vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'articolo 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Nelle Aree agricole sono definiti i seguenti obiettivi principali:

- a. salvaguardare, dal punto di vista paesaggistico e ambientale, gli elementi connotativi del territorio agrario esistente, con riguardo particolare all'intero sistema delle acque superficiali (corsi d'acqua principali, reticolo idrico minore) e all'intero sistema del verde e dei corridoi ecologici (aree boscate, fasce ripariali, siepi alberi), nonché al sistema cascinale storico;
- b. evitare le modifiche del sistema esistente delle acque superficiali non dettate da esigenze strettamente colturali o da necessità di tutela idrogeologica, nel rispetto assoluto della normativa vigente in materia;
- c. completare e ampliare il sistema esistente del verde e dei corridoi ecologici, in rapporto alle preesistenze ambientali del paesaggio rurale e anche all'area urbana, nonché considerando la rete ecologica sovracomunale, individuata a livello regionale e provinciale;
- d. incentivare il recupero e la riqualificazione delle cascate, dei nuclei extraurbani esistenti, e delle case sparse nel territorio rurale, ammettendo, nel caso di dismissione dalle attività agricole, un'articolata scelta di diverse destinazioni d'uso compatibili con l'ambiente circostante;
- e. favorire la riconversione delle aree non più utilizzate ai fini agrari in diverse destinazioni d'uso compatibili con il paesaggio e l'ambiente rurale, nel rispetto della normativa vigente e della pianificazione sovracomunale.

## **ARTICOLO 22 AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

### **22.1. Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale**

Le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale corrispondono alle parti del territorio agricolo di caratteristico interesse geomorfologico, naturalistico o agrario, di cui all'articolo 10 della LR12/05 e s.m.i. Esse comprendono le aree del territorio comunale, dove risulta

evidente la compresenza aree utilizzate per le attività agricole e di aree sottoposte a salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente rurale.

Le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono individuate specificamente nell'elaborato del presente Documento di Piano intitolato "DP06 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000", e ulteriormente definite nel Piano delle Regole, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale corrisponde allo *shapefile* denominato "AMB\_PAES.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR12/05 e s.m.i.

Le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono suddivise nei seguenti ambiti:

- a. Ambiti di prevalente interesse produttivo che costituiscono ambiti con alto valore agronomico la cui salvaguardia è fondamentale per il mantenimento e lo sviluppo del sistema di produzione agricolo provinciale;
- b. Ambiti di prevalente interesse ecologico che costituiscono ambiti per i quali, oltre alla rilevanza agronomica, si riconosce, altresì, uno specifico valore come servizio ecosistemico a livello locale e sovralocale.

## **22.2. Vocazioni funzionali**

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici non ammesse dalla legislazione vigente in materia, ovvero ammesse le destinazioni d'uso agricole di cui all'articolo 50 della LR12/05 e s.m.i., ferme restando il divieto di qualsiasi trasformazione territoriale che possa compromettere i valori paesaggistici ed ambientali ivi riconosciuti ed esistenti.

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'articolo 10, funzionali all'agricoltura e alla fruizione del contesto agricolo, oppure considerate strategiche, ai sensi della legislazione vigente.

## **22.3. Modalità d'intervento**

Le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale si

attuano tramite intervento diretto secondo gli indici territoriali, i parametri, le prescrizioni stabilite nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano, fermo restando quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e in particolare dall'articolo 61 della LR12/05 e s.m.i.

#### **22.4. Criteri generali d'intervento**

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'articolo 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono definiti i seguenti obiettivi principali:

- a. salvaguardare, dal punto di vista paesaggistico e ambientale, gli elementi connotativi del territorio agrario esistente, con riguardo particolare all'intero sistema delle acque superficiali (corsi d'acqua principali, reticolo idrico minore) e all'intero sistema del verde e dei corridoi ecologici (aree boscate, fasce ripariali, siepi alberi), nonché al sistema cascinale storico;
- b. evitare le modifiche del sistema esistente delle acque superficiali non dettate da esigenze strettamente colturali o da necessità di tutela idrogeologica, nel rispetto assoluto della normativa vigente in materia;
- c. completare e ampliare il sistema esistente del verde e dei corridoi ecologici, in rapporto alle preesistenze ambientali del paesaggio rurale e anche all'area urbana, nonché considerando la rete ecologica sovracomunale, individuata a livello regionale e provinciale;
- d. incentivare il recupero e la riqualificazione delle casine, dei nuclei extraurbani esistenti, e delle case sparse nel territorio rurale, ammettendo, nel caso di dismissione dalle attività agricole, un'articolata scelta di diverse destinazioni d'uso compatibili con l'ambiente circostante;
- e. favorire la riconversione delle aree non più utilizzate ai fini agrari in diverse destinazioni d'uso compatibili con il paesaggio e l'ambiente rurale, nel rispetto della normativa vigente e della pianificazione sovracomunale;

e inoltre:

f. negli Ambiti di prevalente interesse produttivo si deve assicurare il proseguimento dell'attività agricola quale principale garanzia per il mantenimento dei caratteri paesaggistici, ambientali e socio-economici tipici del territorio, con particolare attenzione alla tutela, al ripristino e alla valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario;

g. negli Ambiti di prevalente interesse ecologico si devono perseguire principalmente: la tutela, il consolidamento e la valorizzazione del quadro strutturale e funzionale degli ecosistemi naturali e paraturali in essi esistenti, quali sorgenti di servizi alle aree agricole, al territorio, e più in generale all'ambiente di vita.

## **ARTICOLO 23 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

### **23.1. Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Le Aree non soggette a trasformazione urbanistica comprendono le parti del territorio comunale sottoposte ad attività di cava ed individuate dal Piano Cave Provinciale vigente.

Le Aree non soggette a trasformazione urbanistica sono individuate specificamente nell'elaborato del presente Documento di Piano intitolato "DP06 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000", e ulteriormente definite nel Piano delle Regole, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica corrisponde allo *shapefile* denominato "AMB\_NURB.shp" e appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR12/05 e s.m.i.

### **23.2. Vocazioni funzionali**

Nelle Aree non soggette a trasformazione urbanistica è vietata qualsiasi trasformazione territoriale e le destinazioni d'uso degli edifici non comprese tra quelle già ammesse dai piani di settore.

### **23.3. Modalità d'intervento**

Le Aree non soggette a trasformazione urbanistica si attuano



tramite intervento diretto secondo gli indici territoriali, i parametri, le prescrizioni stabilite nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano, fermo restando quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e in particolare dalla LR12/05 e s.m.i.

#### **23.4. Criteri generali d'intervento**

Nelle Aree non soggette a trasformazione urbanistica devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'articolo 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

### **ARTICOLO 24 AREE PER SERVIZI**

#### **24.1. Aree per servizi**

Le Aree per servizi corrispondono alle parti del territorio comunale con servizi di interesse comunale esistenti e previsti, di cui all'articolo 9 della LR12/05 e s.m.i. Esse comprendono le aree del territorio comunale, destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nonché i servizi necessari alla popolazione del Comune e a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le Aree per servizi sono individuate specificamente nell'elaborato del presente Documento di Piano intitolato "DP06 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000", e ulteriormente definite nel Piano dei Servizi, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree per servizi corrisponde allo *shapefile* denominato "SER\_COM.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR12/05 e s.m.i.

Le Aree per servizi comprendono i seguenti tipi di servizi di livello comunale:

- a. Aree per parcheggi pubblici
- b. Aree per attrezzature d'interesse comune (Religiose)
- c. Aree per attrezzature d'interesse comune (Amministrative)

- d. Aree per attrezzature d'interesse comune (Cimiteriali)
- e. Aree a verde e spazi aperti per il gioco e di relazione

#### **24.2. Vocazioni funzionali**

Nelle Aree per servizi sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso per servizi;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso residenziali, le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso per impianti.

In tutte le Aree per servizi sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 10.

#### **24.3. Modalità d'intervento**

Le Aree per servizi si attuano tramite intervento diretto secondo gli indici territoriali, i parametri, le prescrizioni stabilite nel Piano dei Servizi in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

#### **24.4. Criteri generali d'intervento**

Nelle Aree per servizi devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'articolo 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Nelle Aree per servizi sono definiti i seguenti obiettivi principali:

- a. riqualificare gli spazi pubblici significativi e centrali con riguardo al ruolo simbolico da essi svolto, nonché alla funzionalità degli stessi, con particolare attenzione verso le fasce deboli dell'utenza;
- b. riqualificare le attrezzature pubbliche esistenti con riguardo all'accessibilità, fruibilità e funzionalità degli stessi, con particolare attenzione verso le fasce deboli dell'utenza;
- c. adeguare il sistema comunale della viabilità e della sosta in relazione agli spazi pubblici e alle attrezzature pubbliche esistenti;
- d. migliorare le reti esistenti dell'urbanizzazione

primaria, con attenzione particolare alla rete fognaria e a quella dell'illuminazione pubblica;

- e. progettare le nuove reti di urbanizzazione primaria (fognatura, acqua, illuminazione, telecomunicazione) in base alle esigenze previste e alle normative vigenti;
- f. attivare le procedure per l'acquisizione di nuovi spazi per attrezzature pubbliche anche in funzione delle previsioni demografiche.

## **ARTICOLO 25 AREE PER IMPIANTI**

### **25.1. Aree per impianti**

Le Aree per impianti corrispondono alle parti del territorio comunale con impianti di interesse comunale esistenti e previsti, di cui all'articolo 9 della LR12/05 e s.m.i. Esse comprendono le aree del territorio comunale, destinate a impianti pubblici e di interesse pubblico, necessari alla popolazione del Comune e a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le Aree per impianti sono individuate specificamente nell'elaborato del presente Documento di Piano intitolato "DP06 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000", e ulteriormente definite nel Piano dei Servizi, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree per impianti corrisponde allo *shapefile* denominato "IMP\_ES.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR12/05 e s.m.i.

### **25.2. Vocazioni funzionali**

Nelle Aree per impianti sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso per impianti;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso per servizi, le destinazioni d'uso terziarie.

In tutte le Aree per impianti sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 10.

**25.3. Modalità d'intervento**

Le Aree per impianti si attuano tramite intervento diretto secondo gli indici territoriali, i parametri, le prescrizioni stabilite nel Piano dei Servizi in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

**25.4. Criteri generali d'intervento**

Nelle Aree per impianti devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'articolo 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Nelle Aree per impianti è definito quale obiettivo primario il miglioramento dell'ambiente, considerato nel suo complesso.

**ARTICOLO 26 AREE PER INFRASTRUTTURE VIARIE**

**26.1. Aree per infrastrutture viarie**

Le Aree per infrastrutture viarie comprendono tutti gli spazi necessari al sistema della mobilità nel territorio comunale, e sono suddivisi in:

a. Aree per infrastrutture viabilistiche esistenti

che comprendono gli spazi destinati alle strade, inclusi i relativi elementi compositivi della piattaforma stradale, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopedonali, delle aiuole spartitraffico;

b. Aree per infrastrutture viabilistiche di progetto

che comprendono gli spazi delle strade, dove realizzare le opere di urbanizzazione, nonché le nuove strade pubbliche di cui all'articolo 11, comma 11.2;

c. Aree per infrastrutture ferroviarie

che comprendono tutti gli spazi destinati specificamente alle attrezzature e agli impianti ferroviari, necessari all'esercizio del trasporto su ferro, inclusi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto, nonché gli spazi occupati dai binari e dalle relative aree di pertinenza.

## **ARTICOLO 27 AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

### **27.1. Ambiti di Trasformazione**

Gli Ambiti di Trasformazione sono le aree del territorio comunale già edificate o non edificate, in cui sono previsti interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alla trasformazione funzionale e formale dell'esistente, ai sensi dell'articolo 8 della LR12/05 e s.m.i. Essi sono distinti in:

- a. Ambiti di Trasformazione Urbanistica;
- b. Ambiti di Trasformazione Produttiva.

All'interno degli Ambiti di Trasformazione è prevista la possibilità di trasformazione territoriale dei suoli ai fini edificatori, per urbanizzazioni e per servizi.

Gli Ambiti di Trasformazione sono individuati, numerati e delimitati con apposito perimetro, nell'elaborato intitolato "DP06 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000" e nell'elaborato "DP06s - Tavola delle previsioni di Piano - Schede degli Ambiti di Trasformazione", che raccoglie gli elementi di indirizzo, non vincolanti, finalizzati alla realizzazione degli interventi in tali Ambiti.

Il perimetro degli Ambiti di Trasformazione corrisponde allo *shapefile* denominato "AMB\_TRAS.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR12/05 e s.m.i.

### **27.2. Vocazioni funzionali**

Negli Ambiti di Trasformazione sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici diverse da quelle individuate nei successivi articoli.

### **27.3. Modalità di intervento**

Gli Ambiti di Trasformazione si attuano tramite intervento indiretto, con la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi, in base a quanto previsto dall'articolo 13.

Gli Ambiti di Trasformazione costituiscono aree potenzialmente edificabili e la loro definizione non ha valore giuridico sul regime dei suoli fino all'approvazione

definitiva e alla vigenza dei relativi strumenti urbanistici attuativi e delle convenzioni ad essi connesse.

Fino all'approvazione definitiva e alla vigenza dei relativi strumenti urbanistici attuativi e delle convenzioni ad essi connesse, all'interno degli Ambiti di Trasformazione è ammesso il mantenimento degli usi e delle attività esistenti al momento di adozione del presente PGT, ferme restando le limitazioni per le aree agricole, specificate dalle NTA, con riguardo alle piantagioni di pioppi, alle attività di arboricoltura, e alla coltivazione del riso.

Contestualmente alla redazione dello strumento urbanistico attuativo di ciascuno degli Ambiti di Trasformazione è necessario predisporre apposita Valutazione di Incidenza Ecologica, la quale deve essere redatta, consegnata e approvata, sulla base della vigente legislazione in materia ambientale.

#### **27.4. Indici territoriali**

Negli Ambiti di Trasformazione devono essere rispettati in linea di massima gli indici territoriali individuati nei successivi articoli.

#### **27.5. Altri parametri**

Negli Ambiti di Trasformazione devono essere rispettati in linea di massima gli altri parametri individuati nei successivi articoli.

#### **27.6. Criteri generali d'intervento**

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

La coerenza con le presenti Norme d'indirizzo costituisce la conformità degli Ambiti di Trasformazione alle previsioni del presente Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 14, comma 1, della LR12/05 e s.m.i.

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 di cessione, previste dall'articolo 13, comma 13.3.

Negli Ambiti di Trasformazione devono essere rispettate le prescrizioni della pianificazione territoriale sovracomunale e dei vincoli alla trasformazione territoriale, vigenti al momento della presentazione dello

strumento urbanistico attuativo.

Il progetto negli Ambiti di Trasformazione deve essere sempre predisposto al rispetto dei requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Il progetto negli Ambiti di Trasformazione deve rispettare quanto espressamente previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica, di cui all'articolo 2, anche sulla base degli elementi di indirizzo riportati dell'elaborato "DP06s - Tavola delle previsioni di Piano - Schede degli Ambiti di Trasformazione".

Gli interventi negli Ambiti di Trasformazione devono essere coerenti con i criteri particolari d'intervento individuati nei successivi articoli.

## **ARTICOLO 28 AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

### **28.1. Ambiti di Trasformazione Urbanistica**

Gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica comprendono le aree del territorio comunale, localizzate a ridosso del centro edificato, utilizzabili per la ristrutturazione urbanistica e il completamento del tessuto abitativo, delle urbanizzazioni e dei servizi necessari per la comunità.

### **28.2. Vocazioni funzionali**

Negli Ambiti di Trasformazione Urbanistica sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali, destinazioni d'uso agricole;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive, le destinazioni d'uso per servizi.

In tutti gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 10.

### **28.3. Modalità di intervento**

Gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica si attuano come specificato dal precedente articolo 27.

**28.4. Indici territoriali**

Negli Ambiti di Trasformazione Urbanistica devono essere rispettati in linea di massima i seguenti indici territoriali:

- a. indice territoriale massimo:  $IT = 1,0 \text{ mc/mq}$
- b. rapporto di copertura massimo:  $RC = 50\%$
- c. indice di permeabilità minimo:  $IP = 20\%$ .

**28.5. Altri parametri**

Negli Ambiti di Trasformazione Urbanistica devono essere rispettati in linea di massima i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come specificato dall'articolo 6;
- b. altezza massima:  $H = 8,50 \text{ m}$ ;
- c. aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, e parcheggi privati come specificato dall'articolo 11;
- d. aree a verde: come specificato dall'articolo 12 e in base ai successivi criteri particolari d'intervento;
- e. aree per servizi: come specificato dall'articolo 13.

**28.6. Criteri particolari d'intervento**

Fatti salvi i criteri generali d'intervento di cui al precedente articolo 27, all'interno degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica devono essere rispettati anche i seguenti criteri particolari d'intervento:

- a. nell'Ambito di Trasformazione Urbanistica individuato con la sigla "ATU1" deve essere posta attenzione alla configurazione degli interventi rispetto al particolare contesto dell'area e alle preesistenze al contorno; gli interventi devono altresì sistemare la viabilità di accesso all'area e predisporre su essa i necessari parcheggi; si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso la viabilità esistente e prevista, nonché verso le aree agricole, creando delle opportune aree a verde;
- b. nell'Ambito di Trasformazione Urbanistica individuato con la sigla "ATU2" deve essere posta attenzione alla configurazione degli interventi rispetto al particolare contesto dell'area e alle preesistenze al contorno; gli interventi devono altresì sistemare la viabilità di



accesso all'area e predisporre su essa i necessari parcheggi; si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso la viabilità esistente e prevista, nonché verso le aree agricole, creando delle opportune aree a verde;

- c. l'Ambito di Trasformazione Urbanistica individuato con la sigla "ATU3" deve essere posta attenzione alla configurazione degli interventi rispetto al particolare contesto dell'area e alle preesistenze al contorno; gli interventi devono altresì sistemare la viabilità di accesso all'area e predisporre su essa i necessari parcheggi; si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso la viabilità esistente e prevista, nonché verso le aree agricole, creando delle opportune aree a verde.

## **ARTICOLO 29 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA**

### **29.1. Ambiti di Trasformazione Produttiva**

Gli Ambiti di Trasformazione Produttiva comprendono le aree del territorio comunale, localizzate nelle vicinanze del centro edificato, utilizzabili per i nuovi insediamenti a carattere produttivo, delle urbanizzazioni e dei servizi necessari.

### **29.2. Vocazioni funzionali**

Negli Ambiti di Trasformazione Produttiva sono vietate le destinazioni d'uso degli edifici non incluse nel seguente elenco:

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

In tutti gli Ambiti di Trasformazione Produttiva sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 10.

### **29.3. Modalità di intervento**

Gli Ambiti di Trasformazione Produttiva si attuano come specificato dal precedente articolo 27.

Contestualmente alla redazione dello strumento urbanistico attuativo negli Ambiti di Trasformazione Produttiva è necessario predisporre apposita Valutazione di Incidenza Ecologica, la quale deve essere redatta, consegnata e approvata, sulla base della vigente legislazione in materia ambientale.

#### **29.4. Indici territoriali**

Negli Ambiti di Trasformazione Produttiva devono essere rispettati in linea di massima i seguenti indici territoriali:

- a. indice di utilizzazione territoriale massimo:  $UT = 0,5$  mq/mq;
- b. rapporto di copertura massimo:  $RC = 50\%$ ;
- c. indice di permeabilità minimo:  $IP = 10\%$ .

#### **29.5. Altri parametri**

Negli Ambiti di Trasformazione Produttiva devono essere rispettati in linea di massima i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come specificato dall'articolo 6;
- b. altezza massima:  $H = 4,50$  m;

l'altezza massima, anche se specificata dall'elaborato DP06s - Tavola delle previsioni di Piano - Schede degli Ambiti di Trasformazione", è derogabile ai sensi della legislazione vigente e nei casi di fabbricati relativi a particolari lavorazioni o attività, per i quali si dimostri e documenti la necessità di maggiore elevazione, previo parere obbligatorio, favorevole e motivato, della Commissione Paesaggio;

- c. aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, e parcheggi privati: come specificato dall'articolo 11;
- d. aree a verde: come specificato dall'articolo 12 e in base ai successivi criteri particolari d'intervento;
- e. aree per servizi: come specificato dall'articolo 13.

#### **29.6. Criteri particolari d'intervento**

Fatti salvi i criteri generali d'intervento di cui al precedente articolo 27, all'interno degli Ambiti di Trasformazione Produttiva devono essere rispettati anche i seguenti criteri particolari d'intervento:

- a. nell'Ambito di Trasformazione Produttiva individuata con la sigla "ATP1" deve essere posta attenzione alla configurazione degli interventi rispetto al particolare contesto dell'area e alle preesistenze al contorno; gli interventi devono prevedere la sistemazione della viabilità esistente con specifica attenzione ad accessibilità, parcheggi e aree di carico e scarico dei mezzi; i nuovi fabbricati devono distanziare non meno di 10 metri dal confine stradale; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo e verso la viabilità esistente e prevista, creando delle opportune mitigazioni e aree a verde; debbono altresì essere cedute aree per servizi necessarie alla realizzazione di aree di sosta per il limitrofo municipio.