

PROGETTISTI	GRUPPO ARGO 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 PGT 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 PIANO REGOLE E SERVIZI NTA NORME TECNICHE ATTUATIVE
DATA	FEBBRAIO 2014

PROGETTISTI:

GRUPPO ARGO

ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN

STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI

MARGO 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

SITO WEB: WWW.GRUPPOARGO.IT

INDICE

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	7
CAPO I	GENERALITA'	7
ARTICOLO 1	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	7
ARTICOLO 2	COMPOSIZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .	7
ARTICOLO 3	EFFICACIA E VALIDITA' DEL PGT	10
ARTICOLO 4	PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACCOMUNALE	11
CAPO II	PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI	12
ARTICOLO 5	PARAMETRI TERRITORIALI E INDICI TERRITORIALI	12
ARTICOLO 6	PARAMETRI TERRITORIALI	12
ARTICOLO 7	INDICI TERRITORIALI	13
CAPO III	ALTEZZE E DISTANZE	14
ARTICOLO 8	DEFINIZIONE DI EDIFICIO	14
ARTICOLO 9	ALTEZZA DELL'EDIFICIO	15
ARTICOLO 10	DISTANZE DEGLI EDIFICI	15
ARTICOLO 11	DISTANZA DEGLI ALBERI	18
ARTICOLO 12	DISTANZE DAL RETICOLO IDRICO	18
ARTICOLO 13	ALTRE DISTANZE	19
TITOLO II	VINCOLI SOVRAORDINATI	21
CAPO I	VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE	21
ARTICOLO 14	CENTRO EDIFICATO, CENTRO ABITATO E CENTRO STORICO	21
ARTICOLO 15	VINCOLO DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PAI	22
ARTICOLO 16	VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO DELLE RETI	23
ARTICOLO 17	VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA	23
ARTICOLO 18	VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE	25
ARTICOLO 19	VINCOLO DI TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO .	27
ARTICOLO 20	VINCOLO DELLA ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE	28
ARTICOLO 21	VINCOLO DI TUTELA DEL RETICOLO IDRICO	29

TITOLO III	ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ..	31
CAPO I	TIPOLOGIE DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE	31
ARTICOLO 22	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE	31
ARTICOLO 23	INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI SULL'ESISTENTE .	31
ARTICOLO 24	INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE	33
ARTICOLO 25	SOTTOTETTI	34
CAPO II	REQUISITI MINIMI DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE	35
ARTICOLO 26	REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI	35
ARTICOLO 27	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ...	39
ARTICOLO 28	SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA	41
ARTICOLO 29	SISTEMA DEL VERDE	42
CAPO III	MODALITA' DI INTERVENTO	44
ARTICOLO 30	INTERVENTO DIRETTO	44
CAPO IV	DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI	47
ARTICOLO 31	DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI	47
ARTICOLO 32	APPLICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI 51	
ARTICOLO 33	MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI .	52
ARTICOLO 34	SUDDIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE	52
ARTICOLO 35	AREE DEL TERRITORIO COMUNALE	52
ARTICOLO 36	CRITERI DI ATTUAZIONE DEL PGT	53
TITOLO IV	PIANO DELLE REGOLE	55
CAPO I	AREE DEL PIANO DELLE REGOLE	55
ARTICOLO 37	GENERALITA'	55
CAPO II	AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	55
ARTICOLO 38	AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	55
ARTICOLO 39	AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALI .	59
ARTICOLO 40	AREE A VERDE E DI SALVAGUARDIA DELL'ABITATO	62

CAPO III	AMBITI AGRICOLI E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	63
ARTICOLO 41	AREE AGRICOLE	63
ARTICOLO 42	AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE 67	
CAPO IV	AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	72
ARTICOLO 43	AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA ..	72
TITOLO V	PIANO DEI SERVIZI	73
CAPO I	AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI	73
ARTICOLO 44	AREE PER SERVIZI	73
ARTICOLO 45	AREE PER IMPIANTI	77
TITOLO VI	DOCUMENTO DI PIANO	80
CAPO I	AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO	80
ARTICOLO 46	AREE DI TRASFORMAZIONE	80

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I GENERALITA'

ARTICOLO 1 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1.1. PGT

Il presente Piano di Governo del Territorio (di seguito abbreviato con "PGT") costituisce lo strumento generale della pianificazione comunale, che organizza e disciplina la trasformazione territoriale del Comune di Gambarana.

Esso, sulla base del quadro conoscitivo, ricognitivo e programmatico, definisce gli indirizzi pianificatori, le modalità attuative e le regole di piano per la trasformazione territoriale in tutte le aree del territorio comunale.

Nelle aree del territorio comunale si applicano gli indirizzi, le previsioni e le regole 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 sovraordinati.

1.2. Legislazione

Il presente PGT 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.").

ARTICOLO 2 COMPOSIZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

2.1. Elaborati

Il presente PGT è composto da queste Norme Tecniche di Attuazione (di seguito abbreviate con "NTA") e dagli elaborati di seguito elencati, articolati in tre parti

distinte:

- a. il Documento di Piano, di cui al successivo comma 2.2;
- b. il Piano dei Servizi, di cui al successivo comma 2.3;
- c. il Piano delle Regole, di cui al successivo comma 2.4.

2.2. Documento di Piano

Il Documento di Piano è composto dai seguenti elaborati:

- 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
- 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
- m. DP06n - Norme d'indirizzo

2.3. Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è composto dai seguenti elaborati:

- a. PS01 - Tavola delle previsioni di piano - Aree del territorio comunale - scala 1:10000
- b. PS02a - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Gambarana - scala 1:2000
- c. PS02b - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - San Martino - scala 1:2000
- d. PS02c - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Cambiò - scala 1:2000

2.4. Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è composto dai seguenti elaborati:

- a. PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000
- b. PR02a - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Gambarana - scala 1:2000
- c. PR02b - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - San Martino - scala 1:2000
- d. PR02c - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Cambiò - scala 1:2000

2.5. Allegati

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

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

2.6. Prevalenza tra elaborati

Nei casi in cui non vi sia corrispondenza tra le diverse parti di questo PGT, individuate nei precedenti commi 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5, valgono le seguenti regole di prevalenza tra elaborati, ovvero:

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

ARTICOLO 3 EFFICACIA E VALIDITA' DEL PGT

3.1. Efficacia

Le previsioni e le regole individuate dal presente PGT per le diverse aree del territorio comunale sono efficaci e si esercitano sul regime giuridico dei suoli nei seguenti modi, secondo quanto disposto dalla LR12/05 e s.m.i.:

- a. i contenuti del Documento di Piano hanno carattere di indirizzo e non hanno effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;
- b. i contenuti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

3.2. Validità

La validità delle previsioni, indicazioni e specifiche, individuate negli elaborati del presente PGT è a tempo indeterminato, fatta eccezione per quelle contenute nel Documento di Piano, che hanno validità a tempo determinato, secondo quanto disposto dalla LR12/05 e s.m.i. e dall'elaborato "DP06n - Norme d'indirizzo".

3.3. Modifiche

Le modifiche alle previsioni individuate negli elaborati di questo PGT 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 PGT 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 PGT, 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 PGT 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 e prevalenti, ivi stabiliti ai sensi della legislazione vigente.

CAPO II PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI

ARTICOLO 5 PARAMETRI TERRITORIALI E INDICI TERRITORIALI

5.1. Parametri territoriali e indici territoriali

Ai fini del presente PGT le aree del territorio comunale sono utilizzabili secondo i parametri territoriali e gli indici territoriali come definiti nei successivi articolo 6 e articolo 7.

ARTICOLO 6 PARAMETRI TERRITORIALI

6.1. Superficie fabbricabile

La superficie fabbricabile (abbreviata con "SF"), espressa in metri quadrati (mq), corrisponde all'intera area oggetto di edificabilità e comprende anche le aree pubbliche per viabilità e sosta di progetto e le aree a verde, di cui ai successivi articolo 28 e articolo 29.

6.2. Superficie lorda di pavimento

La superficie lorda di pavimento dell'edificio (abbreviata con "SLP"), espressa in metri quadrati (mq), è la somma delle aree dei singoli piani, comprese entro il perimetro dell'edificio stesso, con esclusione degli spazi di seguito elencati:

- a. androni, patii, cavedi; terrazzi e balconi;
- b. tettoie (aperte su almeno tre lati), porticati (aperti su almeno due lati), logge (aperte su almeno un lato);
- c. sottotetti non abitabili;
- d. locali interrati non abitabili;

- e. locali per impianti tecnici;
- f. locali per parcheggio veicoli, in misura non superiore a quanto previsto dal successivo articolo 28;
- g. scale di sicurezza;
- h. parti comuni (ascensori, scale, corridoi) di fabbricati comprendenti più unità immobiliari.

In tutte le aree del territorio comunale è ammessa la superficie lorda di pavimento massima stabilita con l'indice di fabbricabilità o l'indice di utilizzazione, come definiti nel successivo articolo 7, commi 7.1 e 7.2.

6.3. Volume

Il volume dell'edificio (abbreviato con "V"), espresso in metri cubi (mc), è calcolato come somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento, di cui al precedente comma 6.2, di tutti i singoli piani per la rispettiva altezza, computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano abitabile, la cui altezza va misurata dal pavimento fino alla media dell'intradosso dell'ultimo solaio.

6.4. Superficie coperta

La superficie coperta dell'edificio (abbreviata con "SC"), espressa in metri quadrati (mq), è la superficie contenuta entro il perimetro dell'edificio, come definito nel successivo articolo 8, comma 8.2.

6.5. Superficie permeabile

La superficie permeabile (abbreviata con "SP"), espressa in metri quadrati (mq), è la porzione della superficie fabbricabile che deve essere conservata a prato o resa comunque permeabile in modo profondo alle acque.

ARTICOLO 7 INDICI TERRITORIALI

7.1. Indice di fabbricabilità

L'indice di fabbricabilità (abbreviato con "IF"), espresso con il rapporto metri cubi su metri quadrati (mc/mq), è il massimo volume, di cui al precedente articolo 6, comma 6.3, realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fabbricabile.

7.2. Indice di utilizzazione

L'indice di utilizzazione (abbreviato con "UF"), espresso con il rapporto metri quadrati su metri quadrati (mq/mq), è la massima superficie lorda di pavimento, di cui al precedente articolo 6, comma 6.2, realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fabbricabile.

7.3. Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura (abbreviato con "RC"), espresso in percentuale (%), è il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fabbricabile, come definite nel precedente articolo 6, commi 6.4 e 6.1.

7.4. Indice di permeabilità

L'indice di permeabilità (abbreviato con "IP"), espresso in percentuale (%), è la minima parte della superficie fabbricabile da realizzare come superficie permeabile, come definita nel precedente articolo 6, comma 6.5.

CAPO III ALTEZZE E DISTANZE

ARTICOLO 8 DEFINIZIONE DI EDIFICIO

8.1. Edificio

Ai fini delle successive norme sulle altezze e distanze è definito edificio qualunque fabbricato fuori ed entro terra.

8.2. Perimetro dell'edificio

Il perimetro dell'edificio è la linea esterna che contorna con continuità qualunque edificio nelle aree del territorio comunale.

Esso è formato dalla proiezione orizzontale di ogni parete esterna del fabbricato stesso, con esclusione delle sole strutture orizzontali a sbalzo che fuoriescono dal perimetro dell'edificio stesso fino a un massimo di 1,50 m (uno,cinquanta metri).

Il perimetro dell'edificio costituisce il limite geometrico dal quale calcolare la distanza tra edifici, la distanza dell'edificio dal confine e la distanza dell'edificio dagli spazi pubblici, e le altre distanze, come specificato nei

successivi articoli.

ARTICOLO 9 ALTEZZA DELL'EDIFICIO

9.1. Altezza dell'edificio

L'altezza dell'edificio (abbreviata con "H"), misurata in metri (m), è la distanza verificata per ogni fronte a partire da uno dei seguenti punti:

- a. quota di sistemazione definitiva del terreno oggetto dell'intervento, se il fabbricato o il fronte non è allineato alla strada;
- b. quota media della strada pubblica, di uso pubblico o comune, se il fabbricato o fronte è allineato alla strada;
- c. quota più bassa tra terreno dell'intervento e terreno del confinante, se il fabbricato o fronte è a confine;

fino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda, della grondaia o del parapetto.

La pendenza della copertura non può superare il 50%.

Per tutte le aree del territorio comunale è sempre definita l'altezza dell'edificio massima ammissibile per ogni fabbricato.

9.2. Deroghe alle prescrizioni sull'altezza

Le prescrizioni di cui al precedente comma sull'altezza dell'edificio possono essere derogate solo nei casi e nelle quantità espressamente previsti dalla legislazione vigente, e in particolare in ragione della migliore efficienza energetica da realizzare in ogni edificio esistente o di progetto.

ARTICOLO 10 DISTANZE DEGLI EDIFICI

10.1. Distanze degli edifici

Fermo restando quanto previsto dai successivi articolo 12 e articolo 13, le prescrizioni dei successivi commi 10.2, 10.3 e 10.4 devono essere unitamente rispettate in tutte le aree del territorio comunale.

Le distanze degli edifici di seguito specificate sono inderogabili, con l'eccezione di quanto specificato nel

successivo comma 10.5.

10.2. Distanza tra edifici

La distanza tra edifici, espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra il perimetro dell'edificio di fabbricati che si fronteggiano. Essa è calcolata in modo lineare e frontale, ovvero perpendicolarmente a ciascuna parete dei fabbricati stessi.

Nelle aree del territorio comunale, nei casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume e nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione, la distanza tra edifici deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. tra la parete di un edificio e quella di un altro edificio antistante, se una delle due pareti risulta finestrata, deve essere osservata una distanza tra edifici non inferiore a 10,00 m (dieci metri);
- b. tra la parete di un edificio e quella di un altro edificio antistante, se nessuna delle due pareti risulta finestrata, deve essere osservata una distanza tra edifici non inferiore a 3,00 m (tre metri), fermo restando la possibilità dell'unione o aderenza, prevista dal Codice Civile.

10.3. Distanza dell'edificio dal confine

La distanza dell'edificio dal confine, espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra il perimetro dell'edificio e il confine di proprietà, oppure dalla sponda del fosso irriguo o del cavo colatore. Essa è calcolata in modo radiale, ovvero perpendicolarmente allo stesso confine.

Nelle aree del territorio comunale, nei casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume e nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione, la distanza dell'edificio dal confine deve attenersi alle seguenti prescrizioni, oltre a quanto specificato nel comma 10.2 e fermo restando quanto specificato dal comma 10.4:

- a. con la sola eccezione di cui alla successiva lettera "b", la distanza dell'edificio dal confine non può essere inferiore a 5,00 m (cinque metri), fermo restando la possibilità di realizzazione a confine, a seguito di accordo scritto tra privati confinanti;

- b. nel caso l'intervento riguardi un edificio destinato ad autorimessa o ad accessorio la distanza dell'edificio dal confine non può essere inferiore a 5,00 m (cinque metri), fermo restando la possibilità di realizzazione a confine, senza necessità di accordo scritto tra privati confinanti, solo se altezza dell'edificio non superi i 3,00 m (tre metri);

10.4. Distanza dell'edificio dagli spazi pubblici

La distanza dell'edificio dagli spazi pubblici o di uso pubblico, destinati al transito dei veicoli, espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra il perimetro dell'edificio ed il confine di proprietà dello spazio pubblico o di uso pubblico dedicato alla viabilità e alla sosta. Essa è calcolata in modo radiale, ovvero perpendicolarmente allo spazio pubblico stesso.

Nelle aree del territorio comunale, nei casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume e nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione, la distanza dell'edificio dagli spazi pubblici deve attenersi alle seguenti prescrizioni, oltre a quanto specificato nel comma 10.2, nonché nel rispetto delle distanza degli edifici dal reticolo idrico di cui all'articolo 12 e delle fasce di rispetto stradale, di cui all'articolo 18:

- a. con la sola eccezione di cui alla successiva lettera "b", per la distanza dell'edificio dagli spazi pubblici si applicano le distanze di cui al precedente comma 10.3;
- b. nel caso l'intervento riguardi gli allineamenti previsti nelle aree dei nuclei di antica formazione, di cui all'articolo 38, e nelle aree di tessuto urbano consolidato residenziali, di cui all'articolo 39 è ammessa la possibilità di realizzazione a confine.

10.5. Deroghe alle prescrizioni sulle distanze

Le prescrizioni specificate nei precedenti commi sulle distanze degli edifici possono essere derogate, in ragione della migliore efficienza energetica da realizzare negli edifici esistenti o di progetto, solo nei casi e nelle quantità espressamente previsti dalla legislazione vigente.

ARTICOLO 11 DISTANZA DEGLI ALBERI

11.1. Distanza degli alberi dal confine

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

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 13, nelle aree del territorio comunale la distanza degli alberi dal confine non può essere inferiore a:

- a. 3,00 m (tre metri) per gli alberi ad alto fusto, e in particolare per gli alberi elencati nel successivo articolo 29;
- b. 1,50 m (un metro e mezzo) per gli alberi non ad alto fusto, e in particolare per gli arbusti elencati nel successivo articolo 29.

ARTICOLO 12 DISTANZE DAL RETICOLO IDRICO

12.1. Distanza degli edifici dal reticolo idrico

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

Nelle aree del territorio comunale la distanza degli edifici dal reticolo idrico deve attenersi alle disposizioni specificate dalla normativa vigente, dal Regio Decreto n.523 del 1904 e dal Regio Decreto n.368 del 1904, nonché dal Regolamento di Polizia Idraulica del Comune, e in particolare alle seguenti prescrizioni:

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

12.2. Distanza degli alberi dal reticolo idrico

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

Nelle aree del territorio comunale la distanza degli alberi dal reticolo idrico deve attenersi alle disposizioni specificate dalla normativa vigente, nonché dal Regolamento di Polizia Idraulica del Comune, e in particolare alle seguenti prescrizioni:

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

ARTICOLO 13 ALTRE DISTANZE

13.1. Altre distanze

Oltre alle distanze degli edifici e alla distanza degli alberi, specificate nei precedenti articolo 10 e articolo 11, nelle aree del territorio comunale devono essere rispettate le prescrizioni contenute nella legislazione vigente in materia di distanze, e in particolare quelle evidenziate in funzione dei vincoli sovraordinati di cui al prossimo TITOLO II.

TITOLO II VINCOLI SOVRAORDINATI

CAPO I VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

ARTICOLO 14 CENTRO EDIFICATO, CENTRO ABITATO E CENTRO STORICO

14.1. Individuazione

I perimetri del centro edificato, del centro abitato e dei centri storici, sono individuati, come disposto nei successivi commi, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nelle tavole denominate "PR02a - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Gambarana - scala 1:2000" e "PR02b - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - San Martino - scala 1:2000".

14.2. Centro edificato

Il perimetro del 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.

14.3. Centro abitato

Il perimetro centro abitato è individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8, del Codice della Strada. 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.

14.4. Centri storici

I perimetri dei centri storici comprendono le parti del territorio comunale relative ad insediamenti storici ed edificate con sostanziale continuità nella Cartografia dell'Istituto Geografico Militare (IGM) di primo impianto.

ARTICOLO 15 VINCOLO DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PAI

15.1. Tutela dell'ambiente

In tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela dell'ambiente, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, e in particolare dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i. (di seguito abbreviato con "DLgs152/06 e s.m.i."), nonché dal Piano di Assetto Idrogeologico (abbreviato con "PAI"), approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 2001 e s.m.i.

Ai sensi dell'articolo 115, comma 1, del DLgs152/06 e s.m.i. è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

15.2. Fasce di rispetto PAI

All'interno del territorio comunale sono individuate le seguenti Fasce di rispetto PAI:

- a. la Fascia A (Fascia di deflusso della piena)
- b. la Fascia B (Fascia di esondazione)
- c. la Fascia C (Area di inondazione per piena catastrofica)

Le Fasce di rispetto PAI sono individuate, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nella tavola denominata "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000".

15.3. Prescrizioni nelle fasce di rispetto PAI

Fermo restando quanto precisato nel precedente comma 15.1, all'interno delle Fasce di rispetto PAI, come sopra individuate, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. nelle parti delle aree del territorio comunale che ricadono entro la la Fascia A (Fascia di deflusso della piena), la Fascia B (Fascia di esondazione) è vietata l'esecuzione di qualsiasi attività di trasformazione territoriale che incida sull'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, in difformità da quanto prescritto dagli articoli 29 e 30 delle Norme d'Attuazione del PAI;
- b. nelle parti delle aree del territorio comunale che

ricadono entro la Fascia A (Fascia di deflusso della piena) e la Fascia B (Fascia di esondazione) è inoltre prescritto il rispetto delle limitazioni individuate dall'articolo 39 delle Norme d'Attuazione del PAI.

ARTICOLO 16 VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO DELLE RETI

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

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

Le fasce di rispetto delle reti e delle infrastrutture di servizio sono individuate, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nella tavola denominata denominata "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000".

ARTICOLO 17 VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA

17.1. Tutela dei beni paesaggistici

In tutte aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela dei beni paesaggistici come precisato nei seguenti commi, in particolare secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo n.42 del 2004 e s.m.i. (di seguito abbreviato "Dlgs42/04 e s.m.i.").

17.2. Aree di tutela paesaggistica

Le aree di tutela paesaggistica sono fissate dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 142 del DLgs42/04 e s.m.i.

All'interno del territorio comunale di Gambarana sono individuate le seguenti aree di 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 150,00 m (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 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.

Le aree di tutela paesaggistica sono individuate, come sopra disposto, in coerenza con il PTCP di Pavia e con il PTR della Lombardia, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nella tavola denominata "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000".

17.3. Beni immobili da tutelare

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 beni immobili da tutelare:

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.

I beni immobili da tutelare sono indicati, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2.

17.4. Prescrizioni per le aree di tutela paesaggistica

Ai sensi dell'articolo 146 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, i proprietari delle aree di tutela paesaggistica non possono avviare lavori di trasformazione territoriale entro le suddette aree, fino all'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica, di cui all'articolo 26,

secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

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

- a. nella fascia, di cui al precedente comma 17.2, lettera "a", le nuove espansioni urbane e gli interventi edilizi di nuova costruzione, eseguiti senza Autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di Gambarana, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, anche nel rispetto dell'articolo 32, comma 6 e seguenti, delle norme del PTCP di Pavia;
- b. nelle aree a bosco, di cui al precedente comma 17.2, lettera "b", qualsiasi intervento di trasformazione del bosco, finalizzato ad una utilizzazione diversa da quella propriamente forestale, che non preveda interventi compensativi ed eseguito senza Autorizzazione rilasciata dalla Provincia di Pavia, anche nel rispetto dell'articolo 32, comma 42 e seguenti, delle norme del PTCP di Pavia;

Nelle altre aree di tutela paesaggistica, di cui al precedente comma 17.2, lettera "c", si applicano le seguenti disposizioni:

- c. nelle aree corrispondenti alle Emergenze naturalistiche e le Aree di elevato contenuto naturalistico, si applicano le prescrizioni disposte dall'articolo 34 delle norme del PTCP di Pavia, di cui all'articolo 4.

17.5. 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 17.3, non possono avviare interventi edilizi o procedere a modifica delle destinazioni d'uso degli edifici fino all'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica, di cui all'articolo 26, comma 26.2, rilasciata dal Comune di Gambarana, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

ARTICOLO 18 VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE

18.1. Tutela delle strade

In tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela delle strade, anche secondo quanto

disposto dal Decreto Legislativo n.285 del 1992 (di seguito abbreviato come "Codice della Strada") e dal Decreto del presidente della Repubblica n.495 del 1992 (di seguito abbreviato come "Regolamento Codice della Strada") e in base ai successivi commi.

18.2. Confine stradale

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

18.3. 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): 30,00 m (trenta metri);
- b. per le strade locali extraurbane (tipo F): 20,00 m (venti metri);
- c. per le strade locali extraurbane (tipo F vicinale): 10,00 m (dieci metri).

Le fasce di rispetto stradale sono individuate, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nella tavola denominata "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000".

18.4. 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 e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume, 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. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo articolo 27, e in particolare aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, di cui al successivo articolo 28, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere "c" ed "d";
- b. aree a verde, di cui al successivo articolo 29, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere "c" ed "d";
- c. piantumazione di alberi, in particolare di quelli previsti dall'articolo 29, a una distanza dal confine stradale non inferiore a 6,00 m (sei metri);
- d. piantumazione di arbusti, in particolare di quelli previsti dall'articolo 29, a una distanza dal confine stradale non inferiore a 3,00 m (tre metri);
- e. muri di cinta, recinzioni e accessi carrai alle proprietà;
- f. strutture temporanee e di cantiere.

ARTICOLO 19 VINCOLO DI TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO

19.1. Tutela delle acque dall'inquinamento

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

19.2. Zona di tutela delle acque dall'inquinamento

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

La Zona di tutela delle acque dall'inquinamento è individuata, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nella tavola "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000".

ARTICOLO 20 VINCOLO DELLA ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

20.1. Tutela dell'area cimiteriale

Nelle aree del territorio comunale circostanti ogni Cimitero è confermato il principio di tutela dell'area cimiteriale, come precisato nei seguenti commi, anche secondo quanto disposto dal Decreto del Presidente della Repubblica n.285 del 1990 (abbreviato con "DPR285/90") e dal Regolamento Regionale n.6 del 2004 e s.m.i. (abbreviato con "RR6/04 e s.m.i."), nonché dal vigente Piano Cimiteriale del Comune.

20.2. Fascia di rispetto cimiteriale

La fascia di rispetto cimiteriale è fissata a partire dal perimetro dell'edificio di ogni Cimitero ed è individuata, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nella tavola denominata "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000".

20.3. Prescrizioni per la fascia di rispetto cimiteriale

Ai sensi dell'articolo 57 del DPR285/90, all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, di cui al precedente comma 20.2, sono vietati gli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume, fermo restando quanto di seguito evidenziato.

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono ammessi gli interventi di trasformazione territoriale espressamente indicati dalla legislazione vigente e in particolare, ai sensi dell'articolo 8 del RR6/04 e s.m.i. e del vigente Piano Cimiteriale, la realizzazione di:

- a. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo articolo 27, e in particolare aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, di cui al successivo articolo 28;
- b. aree a verde, ovvero piantumazione di alberi e di arbusti, di cui al successivo articolo 29;
- c. servizi connessi con l'attività cimiteriale e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo;
- d. piazzole ecologiche.

ARTICOLO 21 VINCOLO DI TUTELA DEL RETICOLO IDRICO

21.1. Tutela del reticolo idrico

In tutte le 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 prevede il rispetto delle distanze dal reticolo idrico specificate nel precedente articolo 12.

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 III ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

CAPO I TIPOLOGIE DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

ARTICOLO 22 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

22.1. 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:

- a. gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente, specificati nel successivo articolo 23;
- b. gli interventi edilizi di nuova costruzione, specificati nel successivo articolo 24;

ARTICOLO 23 INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI SULL'ESISTENTE

23.1. Interventi edilizi e urbanistici sull'esistente

Gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente, di cui ai successivi commi, sono suddivisi in:

- a. interventi di manutenzione ordinaria;
- b. interventi di manutenzione straordinaria;
- c. interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d. interventi di ristrutturazione edilizia;
- e. interventi di ristrutturazione urbanistica.

23.2. Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con quanto specificato dalle presenti Norme

Tecniche di Attuazione, dal vigente Regolamento Edilizio comunale e da qualsiasi vigente norma o regolamento di dettaglio emanato dal Comune.

23.3. Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

23.4. Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Sono di restauro e risanamento conservativo anche gli interventi che prevedono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Resta comunque ferma la definizione di restauro data dall'articolo 29, comma 4, del DLgs42/04 e s.m.i., nella quale per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla legislazione vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

23.5. Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono gli

interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Sono di ristrutturazione edilizia anche gli interventi che prevedono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Dlgs42/04 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

23.6. Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ARTICOLO 24 INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

24.1. Interventi edilizi di nuova costruzione

Gli interventi edilizi di nuova costruzione sono quelli, non compresi nelle categorie di cui al precedente articolo 23, che realizzano nuovi fabbricati, o ampliamenti o sopralzi di fabbricati esistenti, e comprendono:

- a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto nella successiva lettera "f";

- b. gli interventi relativi a opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria, di cui al successivo articolo 27, realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di una eventuale nuova volumetria superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- h. gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

ARTICOLO 25 SOTTOTETTI

25.1. Interventi di recupero volumetrico dei sottotetti

In tutte le aree del territorio comunale negli edifici con destinazioni d'uso residenziali, di cui al successivo articolo 31, è consentito il recupero della volumetria ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, fatto salvo quanto previsto per le aree dei nuclei di antica formazione nell'articolo 38 e in base a quanto di seguito specificato.

Gli interventi di recupero volumetrico dei sottotetti sono

realizzati in base alle seguenti disposizioni, fermo restando quanto previsto dall'articolo 26, comma 26.2:

- a. è ammessa l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti;
- b. per i fabbricati con altezza non superiore al limite di altezza dell'edificio fissato dalle presenti NTA, sono ammesse modifiche delle altezze di colmo e gronda e delle linee di pendenza delle falde, al solo fine di assicurare i parametri di cui alla successiva lettera "d";
- c. in caso di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere superiore a 1,50 m (uno, cinquanta metri).
- d. gli interventi di recupero volumetrico dei sottotetti ai fini abitativi sono consentiti purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2,40 m (due, quaranta metri), calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 m (uno, cinquanta metri) per la superficie lorda di pavimento relativa.

La realizzazione degli interventi di recupero volumetrico dei sottotetti comporta la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, di cui al successivo articolo 30.

La realizzazione degli interventi di recupero volumetrico dei sottotetti, nel caso in cui comporti la formazione di nuove unità immobiliari, deve altresì prevedere il reperimento, oppure la monetizzazione, di spazi per parcheggi privati nella misura prevista dall'articolo 28.

CAPO II REQUISITI MINIMI DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

ARTICOLO 26 REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI

26.1. Requisiti minimi generali

Per ogni trasformazione territoriale si deve sempre perseguire l'obiettivo prioritario di miglioramento del tessuto urbanistico, edilizio ed ecologico, 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 ai vari titoli abilitativi, specificati nel successivo articolo 30.

26.2. Requisiti paesaggistici

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti paesaggistici di seguito evidenziati, anche tenendo conto degli elaborati denominati "DP05 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Il sistema agrario e l'ecosistema nell'ambito del territorio comunale - Carta del paesaggio - scala 1:10000" e "DP06b - Tavola delle previsioni di Piano - Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale - scala 1:10000", nonché di quanto previsto nel successivo comma 26.5, ovvero:

- a. ai fini della tutela del paesaggio, nei casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente e di interventi edilizi di nuova costruzione, riguardanti aree di tutela paesaggistica o beni immobili da tutelare, di cui al precedente articolo 17, si deve conseguire la compatibilità paesaggistica, 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, considerato nella sua interezza, nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione e interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume, non ricompresi in quelli di cui alla precedente lettera "a", si deve conseguire il migliore inserimento all'interno del proprio contesto di riferimento, in base alla definizione di cui all'articolo 35 e segg. Del DLgs42/04 e s.m.i., anche secondo quanto stabilito per l'Impatto paesaggistico dall'articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTPR della Lombardia, nonché dall'articolo 37 delle Norme Tecniche

di Attuazione del PTCP di Pavia.

26.3. 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 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. oltre a quanto previsto alla precedente lettera "a", 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 degli scarichi relativi allo stesso, anche quanto stabilito con l'articolo 52 della Legge Regionale n.26 del 2003 e con i Regolamenti Regionali nn.2-3-4 del 2006, nonché in base alle indicazioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo;
- c. oltre a quanto previsto alla precedente lettera "a", 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 s.m.i. e dal vigente Piano dell'Illuminazione comunale;
- d. oltre a quanto previsto alla precedente lettera "a", ai fini della riqualificazione urbanistica, per ogni intervento deve essere comunque garantita la dotazione minima di aree pubbliche per viabilità e sosta e di parcheggi privati stabilita nel successivo articolo 28.

26.4. Requisiti edilizi

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti edilizi di seguito evidenziati, fermo restando quanto previsto nel precedente comma 26.2, ovvero:

- a. ai fini della prevenzione e risanamento dell'inquinamento acustico, per ogni edificio si deve conseguire la

migliore compatibilità acustica 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, 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 dalla LR n.24/2006 e s.m.i. e dalla DGR n.5773/2007 e s.m.i.

26.5. 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 26.2.

Pertanto ai fini della salvaguardia, riqualificazione e formazione del sistema dei corridoi a verde ecologico, si stabilisce che per ogni intervento devono essere comunque garantite le seguenti dotazioni a verde:

- a. la dotazione minima di aree a verde, di cui all'articolo 29 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- b. la dotazione minima di alberi e arbusti, di cui all'articolo 29 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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 Tecniche d'Attuazione, 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.

26.6. 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 allegato allo Studio Geologico, idrogeologico e sismico, di cui all'articolo 2,;
- b. ai sensi delle norme e delle prescrizioni di carattere sismico, allegato 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 27 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

27.1. Opere di urbanizzazione

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

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

27.2. 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 28;
- 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 28;

- 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.

27.3. Opere di urbanizzazione secondaria

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

- a. asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- b. mercati di quartiere
- c. presidi di sicurezza pubblica
- d. delegazioni comunali
- e. chiese e altri edifici religiosi
- f. impianti sportivi di quartiere
- g. aree verdi di quartiere
- h. centri sociali
- i. attrezzature culturali e sanitari
- j. cimiteri
- k. opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate

ARTICOLO 28 SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA

28.1. Aree pubbliche per viabilità e sosta

Nelle aree del territorio comunale per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, è sempre prescritta la contestuale verifica delle aree pubbliche per viabilità e sosta sulla base di quanto previsto e indicato negli elaborati del presente PGT.

Le aree pubbliche per viabilità e sosta di progetto comprendono le strade pubbliche e gli spazi pubblici di sosta da sistemare secondo quanto indicato nei successivi commi.

28.2. Strade pubbliche

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

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

Nel caso di nuove strade di uso comune, nonché di nuovi tratti di raccordo tra strade pubbliche, che terminano a fondo cieco le stesse devono essere dotate di opportuno spazio di manovra per l'inversione di marcia, con larghezza non inferiore a 15,00 m (quindici metri).

28.3. Spazi pubblici di sosta

Gli spazi pubblici di sosta devono rispettare le indicazioni delle aree pubbliche per viabilità e sosta specificate negli elaborati del presente PGT.

Nelle Aree per servizi di cui all'articolo 44 devono essere previsti spazi pubblici di sosta con una superficie non inferiore al 20% (venti per cento) della prevista superficie lorda di pavimento e al 10% (dieci per cento) della superficie fabbricabile.

Gli spazi pubblici di sosta di nuova realizzazione devono rispettare le seguenti misure minime:

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

28.4. Parcheggi privati

In tutte le aree del territorio comunale, all'interno di ciascuna superficie fabbricabile, per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione è sempre prescritta la contestuale realizzazione di spazi per parcheggi privati, coperti o scoperti, con una superficie non inferiore al 25% (venticinque per cento) della prevista superficie lorda di pavimento.

Le stesse prescrizioni di cui sopra vanno verificate anche nel caso di interventi che prevedano la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici, come previsto nel successivo articolo 33.

ARTICOLO 29 SISTEMA DEL VERDE

29.1. Aree a verde

In tutte le aree del territorio comunale gli interventi 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".

Le aree a verde di progetto costituiscono una porzione delle aree del territorio comunale e 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 29.2, in misura non inferiore a un albero e un arbusto ogni 60 mq (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 relazione a quanto previsto dal nuovo Piano di Sviluppo Rurale e in generale dagli strumenti di programmazione agricola.

29.2. Alberi e arbusti

Ai fini del rispetto delle quote minime previste nel precedente comma 29.1, 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, integrato e specificato anche dalla normativa specifica del Regolamento Edilizio comunale:

- a. alberi ad alto fusto, con altezza iniziale non inferiore ad 1,50 m (uno,cinquanta metri), appartenenti 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), *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 0,50 m (zero, cinquanta metri), appartenenti alle seguenti specie: *Berberis vulgaris* (Crespino), *Corilus avellana* (Nocciolo), *Cornus mas* (Corniolo), *Cornus sanguinea* (Sanguinello), *Crataegus 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 1,00 m (un metro).

CAPO III MODALITA' DI INTERVENTO

ARTICOLO 30 INTERVENTO DIRETTO

30.1. Intervento diretto

Nelle aree del territorio comunale del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole la modalità di intervento prevista è l'intervento diretto realizzato tramite i titoli abilitativi di seguito indicati.

30.2. Titoli abilitativi

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

- a. denuncia di inizio attività (abbreviata con "DIA"), di cui all'articolo 41 e seguenti della LR12/05 e s.m.i., da predisporre anche in base al successivo comma 30.4;
- b. permesso di costruire (abbreviato con "PDC"), di cui all'articolo 33 e seguenti della LR12/05 e s.m.i., da predisporre anche in base al al successivo comma 30.3;
- c. e tutti gli altri titoli, ovvero denunce, segnalazioni o comunicazioni, come previsto dalla legislazione vigente in materia.

30.3. Permesso di costruire

Il permesso di costruire è sempre subordinato alla verifica dei requisiti minimi generali degli interventi, di cui al precedente articolo 26, nonché al rispetto delle prescrizioni e dei parametri e indici territoriali stabiliti dal presente PGT.

Il permesso di costruire deve comunque sempre prevedere:

- a. la definizione univoca del perimetro e dell'area di intervento, da precisare anche a seguito di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini;
- b. la specificazione del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dal presente PGT, e in particolare l'individuazione e la sistemazione delle aree a verde, dove previste, come specificato dall'articolo 29;
- c. il calcolo e la corresponsione del contributo di cui al successivo comma 30.5, fatta salva la possibilità di scomputare dai dovuti oneri di urbanizzazione i costi per le opere di urbanizzazione per le quali si prevede la eventuale esecuzione.

Il permesso di costruire in deroga al presente PGT può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, all'interno delle aree del Piano dei Servizi, di cui al successivo TITOLO V, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo *nulla-osta* regionale, come specificato dall'articolo 4, comma 1, della LR12/05 e s.m.i.

30.4. Denuncia di inizio attività

In alternativa al permesso di costruire è comunque sempre possibile presentare denuncia di inizio attività, tranne nei casi espressamente previsti per legge, ovvero per gli interventi edificatori nelle Aree agricole e di modifica delle destinazioni d'uso degli edifici in destinazioni d'uso per servizi di tipo "d", o in chiese e altri edifici religiosi o in centri sociali.

Anche la denuncia di inizio attività è sempre subordinata alla verifica dei requisiti minimi generali degli interventi, di cui al precedente articolo 26, nonché al rispetto delle prescrizioni e dei parametri e indici

territoriali stabiliti dal presente PGT.

La denuncia di inizio attività deve comunque sempre prevedere:

- a. la definizione univoca del perimetro e dell'area di intervento, da precisare anche a seguito di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini;
- b. la specificazione del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dal presente PGT, e in particolare l'individuazione e la sistemazione delle aree a verde, dove previste, come specificato dall'articolo 29;
- c. il calcolo e la corresponsione del contributo di cui al successivo comma 30.5, fatta salva la possibilità di scomputare dai dovuti oneri di urbanizzazione i costi per le opere di urbanizzazione per le quali si prevede la eventuale esecuzione.

30.5. Contributo

Qualsiasi intervento diretto nelle aree del territorio comunale, comporta la corresponsione di un contributo, stabilito secondo le modalità indicate dalla legislazione vigente e commisurato all'incidenza delle seguenti componenti:

- a. il costo di costruzione, di cui al successivo comma 30.6;
- b. gli oneri di urbanizzazione, di cui al successivo comma 30.7.

Il contributo non è dovuto solo nei casi espressamente previsti dalla legislazione vigente.

30.6. Costo di costruzione

Il costo di costruzione è stabilito ai sensi dell'articolo 43 della LR12/05 e s.m.i.

30.7. Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti e computati in base a quanto stabilito dall'articolo 44 della LR12/05 e s.m.i.

Gli interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, per i quali è prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione e la quantificazione di tale

riduzione, sono definiti nel Regolamento Edilizio comunale, ai sensi della legislazione vigente e in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta Regionale.

CAPO IV DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

ARTICOLO 31 DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

31.1. 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 PGT esse sono classificate 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.

31.2. Destinazioni d'uso residenziali

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

- a. (identificati con la sigla "a") gli edifici di civile abitazione e tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi, con l'esclusione di quanto indicato come "b" e "a" ai successivi commi 31.5 e 31.9.

31.3. Destinazioni d'uso commerciali

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

- a. (identificati con la sigla "a") 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 (essi includono negozi di: alimentari, comprese le erboristerie e simili; abbigliamento, comprese le gioiellerie e simili; arredamento, compresi gli antiquari e simili; edicole e cartolibrerie; oggettistica e fioristi; tabaccherie e mercerie);

31.4. Destinazioni d'uso terziarie

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

- a. (identificati con la sigla "a") i pubblici esercizi, ovvero i locali destinati ad attività di ristorazione o somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, compresi tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi (essi includono bar, ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, gelaterie, pasticcerie, edicole), compresa la residenza dell'imprenditore, dei suoi familiari e dei suoi dipendenti fino ad un massimo di 150 mq (centocinquanta metri quadrati) di superficie lorda di pavimento;
- b. (identificati con la sigla "b") le sedi di banche, assicurazioni, uffici postali, compresi i relativi locali accessori;
- c. (identificati con la sigla "c") gli uffici a carattere organizzativo, amministrativo, economico o tecnico di qualunque impresa o associazione e gli studi professionali di qualunque categoria lavorativa, compresi i relativi locali accessori;
- d. (identificati con la sigla "d") gli spazi per le attività artigianali di servizio a persone, famiglie e imprese, compresi i relativi locali accessori, con l'esclusione di quanto indicato come "e" al successivo comma (essi includono laboratori di ripristino e manutenzione di oggetti e di abbigliamento, panettieri, barbieri, parrucchieri, estetisti, lavanderie, tintorie, idraulici, elettricisti, orafi, calzolai);
- e. (identificati con la sigla "e") gli spazi per le attività artigianali di servizio specificamente dedicate alla manutenzione e riparazione dei veicoli, compresi i relativi locali accessori (essi includono meccanici, gommisti, elettrauto);

31.5. Destinazioni d'uso produttive

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

- a. (identificati con la sigla "a") gli spazi per le attività artigianali e industriali destinati alla produzione specifica di beni, compresi i relativi locali accessori, i depositi e i magazzini;
- b. (identificate con la sigla "b") le residenze dell'imprenditore, dei suoi familiari e dei dipendenti delle attività di cui al precedente punto "a", compresi gli ambienti accessori e di servizio alle stesse, fino ad un massimo di 150 mq (centocinquanta metri quadrati) di superficie lorda di pavimento;
- c. (identificati con la sigla "c") gli spazi per le attività di allevamento di animali, compresi i relativi locali di custodia, gli spazi accessori, i depositi e i magazzini.

31.6. Destinazioni d'uso ricettive

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

- a. (identificati con la sigla "a") le strutture per l'alloggio temporaneo di persone, compresi tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi (essi includono alberghi, motel, pensioni, residence).

31.7. Destinazioni d'uso per servizi

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

- a. (identificate con la sigla "a") le attrezzature per l'istruzione, ivi compresi tutti gli spazi scolastici accessori al coperto e all'aperto, nonché gli spazi per lo sport ad essi connessi (esse includono asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);
- b. (identificate con la sigla "b") le attrezzature per lo spettacolo e la cultura, compresi tutti gli spazi accessori e di servizio alle stesse, al coperto ed all'aperto (esse includono sale per il divertimento, locali da ballo, cinema, teatri, biblioteche, centri sociali, centri congressi);
- c. (identificate con la sigla "c") attrezzature assistenziali e sanitarie, finalizzate alla salute e alla

cura delle persone, compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto (esse includono le residenze sanitarie assistite, ambulatori medici, cliniche, centri di accoglienza);

- d. (identificate con la sigla "d") le attrezzature religiose, ovvero gli edifici con funzione religiosa e per attività catechistiche e oratoriali, ivi compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto (esse includono le chiese, gli edifici parrocchiali, gli oratori);
- e. (identificate con la sigla "e") le attrezzature amministrative e per pubblici servizi, compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto (esse includono gli spazi dell'amministrazione, le delegazioni comunali, i presidi di sicurezza pubblica, servizi sociali);
- f. (identificate con la sigla "f") le attrezzature sportive e per il tempo libero, ovvero gli impianti destinati alla pratica dello sport e al benessere fisico, compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto (esse includono le piscine, i campi sportivi, i campi gioco, palestre);
- g. (identificate con la sigla "g") le attrezzature per il verde urbano, compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto gli spazi a parco, (esse includono i giardini, il verde attrezzato, le attrezzature per il gioco);
- h. (identificate con la sigla "h") le attrezzature cimiteriali, ivi compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto;
- i. (identificate con la sigla "i") i parcheggi coperti e scoperti realizzati autonomamente.

31.8. Destinazioni d'uso per impianti

Le destinazioni d'uso per impianti (contrassegnate con la lettera "I") comprendono:

- a. (identificate con la sigla "a") le attrezzature tecnologiche destinate spazi o locali di servizio, compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto (esse includono le piazzole ecologiche, gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o

alla distruzione dei rifiuti urbani, le infrastrutture per le reti, gli spazi per antenne, l'acquedotto, gli impianti fotovoltaici e per la produzione di energia);

31.9. Destinazioni d'uso agricole

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

- a. (identificate con la sigla "a") le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, compresi gli ambienti accessori e di servizio alle stesse;
- b. (identificati con la sigla "b") le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole, quali silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, compresi gli spazi destinati al ricovero delle macchine e dei mezzi;
- c. (identificate con la sigla "c") le strutture per l'agriturismo, compresi tutti gli ambienti accessori e di servizio alle stesse, secondo quanto disposto dalla Legge Regionale n.10 del 2007 e s.m.i.

ARTICOLO 32 APPLICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

32.1. Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree del territorio comunale sono quelle espressamente classificate e descritte nel precedente articolo 31 e quelle ad esse assimilabili per tipologia e per analoghi effetti su ambiente, territorio, circolazione e parcheggi.

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

- a. destinazioni d'uso principali;
- b. destinazioni d'uso compatibili.

32.2. 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.

32.3. 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.

ARTICOLO 33 MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

33.1. Modifica delle destinazioni d'uso degli edifici

All'interno delle aree del territorio comunale, sono sempre consentite le modifiche delle destinazioni d'uso degli edifici, nel rispetto dell'elenco delle destinazioni d'uso ammesse, fermo restando che tali modifiche devono contestualmente prevedere:

- a. l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'adeguamento della dotazione di Aree per servizi;
- b. l'adeguamento della quantità di spazi per parcheggi privati, previsti dall'articolo 28;
- c. la corresponsione dei maggiori oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, previsti dall'articolo 30;
- d. il rispetto dei requisiti minimi degli interventi, previsti dall'articolo 26.

ARTICOLO 34 SUDDIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

ARTICOLO 35 AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

35.1. Aree del territorio comunale

Ai fini del presente PGT per aree del territorio comunale si intendono tutte le superfici di terreni con uguale destinazione urbanistica e appartenenti alle diverse tipologie delle ambiti del documento di piano, delle ambiti del piano dei servizi e delle aree del piano delle regole, individuate e normate rispettivamente nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, ovvero negli elaborati, di cui al precedente articolo 2, e nei successivi TITOLO VI, TITOLO V e TITOLO IV.

ARTICOLO 36 CRITERI DI ATTUAZIONE DEL PGT

36.1. Criteri di attuazione

In tutte le aree del territorio comunale si applicano sempre le disposizioni di cui ai precedenti TITOLO I, TITOLO II e TITOLO III, e in particolare quanto specificato:

- a. per le altezze e distanze nel TITOLO I, CAPO III;
- b. per i vincoli sovraordinati nel TITOLO II;
- c. per i requisiti minimi della trasformazione territoriale nel TITOLO III, CAPO II;

Nelle aree del territorio comunale si applicano anche i criteri di attuazione indicati nei relativi articoli del Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, di cui ai successivi TITOLO VI, TITOLO V e TITOLO IV, che sono suddivisi nelle voci di seguito indicate, corrispondenti a:

- a. la definizione;
- b. la destinazioni d'uso;
- c. le modalità di intervento;
- d. gli indici territoriali;
- e. gli altri parametri;
- f. le prescrizioni generali;
- g. le prescrizioni particolari.

36.2. Definizione

Alla voce "definizione" sono descritte le caratteristiche complessive delle singole aree del territorio comunale e sono specificati gli elaborati del presente PGT nei quali le stesse sono individuate e rappresentate graficamente.

36.3. Destinazioni d'uso

Alla voce "destinazioni d'uso" sono elencate le destinazioni d'uso degli edifici vietate o ammesse nelle singole aree del territorio comunale, sulla base dell'elenco di cui al TITOLO III, CAPO IV.

36.4. Modalità di intervento

Alla voce "modalità di intervento" vengono specificate espressamente le modalità di intervento da seguire nelle diverse delle aree del territorio comunale, sulla base di

quanto evidenziato al TITOLO III, CAPO III.

36.5. Indici territoriali

Alla voce "indici territoriali" sono espressi i valori massimi e minimi relativi all'Indice di fabbricabilità o all'Indice di utilizzazione, al Rapporto di copertura e all'Indice di permeabilità, da rispettare nelle diverse delle aree del territorio comunale, sulla base delle definizioni di cui al TITOLO I, CAPO II, ed in particolare all'articolo 7.

36.6. Altri parametri

Alla voce "altri parametri" sono espressi gli altri parametri da rispettare nelle diverse delle aree del territorio comunale, e in particolare le minime distanze degli edifici, di cui all'articolo 10, la massima altezza dell'edificio, come definita nell'articolo 9, le minime quantità di aree a verde piantumate, come definite all'articolo 29, e anche le minime quantità di aree pubbliche per viabilità e sosta e di parcheggi privati, come definiti all'articolo 28.

36.7. Prescrizioni generali

Alla voce "prescrizioni generali" sono specificati gli obblighi generali da osservare in tutte le aree del territorio comunale appartenenti alla stessa categoria o destinazione urbanistica.

36.8. Prescrizioni particolari

Alla voce "prescrizioni particolari" sono specificati gli obblighi particolari da osservare nelle diverse delle aree del territorio comunale all'interno della stessa categoria o destinazione urbanistica.

TITOLO IV PIANO DELLE REGOLE

CAPO I AREE DEL PIANO DELLE REGOLE

ARTICOLO 37 GENERALITA'

37.1. Aree del Piano delle Regole

Le Aree del Piano delle Regole comprendono le seguenti parti del territorio comunale:

- a. gli ambiti di tessuto urbano consolidato, che comprendono: le Aree dei nuclei di antica formazione; le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali; le Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato.
- b. tutte i diversi ambiti agricoli e di valore paesaggistico-ambientale, che comprendono le Aree agricole e le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale;
- c. e le Aree non soggette a trasformazione urbanistica.

CAPO II AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ARTICOLO 38 AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

38.1. 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 sono individuate specificamente negli elaborati "PR02a - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Gambarana - scala 1:2000", "PR02b - Tavola delle

previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - San Martino - scala 1:2000" e "PR02c - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Cambiò - scala 1:2000".

Negli elaborati di cui sopra, all'interno delle Aree dei nuclei di antica formazione sono specificate le seguenti tipologie di edifici:

a. edifici monumentali

che comprendono gli edifici da salvaguardare ovvero i beni immobili da tutelare, ai sensi dell'articolo 17;

b. edifici su fronti pubblici

non inclusi tra quelli di cui alle precedenti lettere "a", che comprendono gli edifici da ristrutturare, meritevoli di attenzione e componenti le cortine edilizie lungo la maglia viaria storica;

c. edifici a corte

che comprendono gli edifici da ristrutturare, meritevoli di attenzione e componenti le corti interne del tessuto storico;

d. altri edifici

non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c", privi di interesse ma compresi negli isolati del Centri storici.

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.

38.2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 31, non incluse nel seguente elenco:

a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali e le destinazioni d'uso agricole;

b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali di tipo "a"; le destinazioni d'uso terziarie; le destinazioni d'uso ricettive; tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "h".

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di

urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 27.

38.3. Modalità di intervento

Le Aree dei nuclei di antica formazione si attuano tramite intervento diretto, con la predisposizione di permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, come previsto nell'articolo 30 e come di seguito specificato.

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione per tutti gli edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

Negli altri casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente sono obbligatori:

- a. per gli edifici monumentali, di cui al precedente comma 38.1, lettera "a", gli interventi di restauro;
- b. per gli edifici su fronti pubblici, di cui al precedente comma 38.1, lettera "b", gli interventi di ristrutturazione edilizia, con obbligo di mantenimento dell'allineamento lungo le cortine edilizie;
- c. per gli edifici a corte, di cui al precedente comma 38.1, lettera "c", gli interventi di ristrutturazione edilizia, con obbligo di mantenimento della tipologia storica;
- d. per gli altri edifici, di cui al precedente comma 38.1, lettera "d", gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza gli obblighi di cui ai precedenti commi.

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione devono sempre rispettare le disposizioni del presente articolo e soprattutto le prescrizioni generali, di cui al successivo comma 38.6. Essi sono sempre assoggettati a parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio.

38.4. Indici territoriali

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di fabbricabilità massimo: IF = IF esistente, fermo restando quanto ulteriormente precisato nelle prescrizioni particolari;
- b. rapporto di copertura massimo: RC = RC esistente;

c. indice di permeabilità minimo: $IP = IP$ esistente;

38.5. Altri parametri

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 10;
- b. altezza dell'edificio massima: $H = H$ esistente, fermo restando quanto ulteriormente precisato nelle prescrizioni particolari, e fermo restando la possibilità di aumentare l'altezza in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio;
- c. parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 28, con possibilità di monetizzare gli stessi;
- d. aree a verde piantumate: come prescritto nell'articolo 29, con possibilità di monetizzare la stessa.

38.6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree dei nuclei di antica formazione devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale specificati nell'articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi specificati nell'articolo 26.

All'interno delle Aree dei nuclei di antica formazione, tutti gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente e gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione, devono rispettare le modalità compositive, i materiali, i colori, verificati nei fabbricati del contesto dei Centri storici, anche in base a quanto eventualmente precisato nel Regolamento Edilizio comunale.

Inoltre all'interno delle Aree dei nuclei di antica formazione, nel caso di intervento su edifici monumentali, edifici su fronti pubblici ed edifici a corte, specificati nel precedente comma 38.1, lettere "a", "b" e "c", devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari in relazione agli elementi compositivi dei fabbricati:

- a. il manto di copertura deve essere realizzato in coppi in laterizio o simile in colore mattone;
- b. le pareti esterne devono essere realizzate con intonaco e tinteggiate con le tonalità già esistenti nei Centri

storici, ferma restando la possibilità di zoccolature in pietra naturale opaca;

- c. i pluviali e canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera preverniciata, con sezione circolare;
- d. i parapetti di balconi e terrazzi devono essere realizzati in ferro e non devono essere chiuse o cieche;
- e. i sistemi di oscuramento devono essere realizzati tramite persiane in legno; gli stessi possono essere realizzati con tapparelle nel solo caso in cui le aperture siano dotate di cornici esterne;
- f. le vetrine e gli ingressi degli esercizi commerciali devono essere realizzati con vetro non riflettente.

Ai fini della tutela e della salvaguardia del paesaggio dei Centri storici le disposizioni di cui sopra sono derogabili solo ed escusivamente previo parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio.

38.7. Prescrizioni particolari

All'interno delle Aree dei nuclei di antica formazione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- a. è ammesso un ampliamento *una tantum* massimo del 10% (dieci per cento) del volume esistente oppure di 150 mc (centocinquanta metri cubi) per ogni unità immobiliare;
- b. dove segnalato va sempre rispettato l'allineamento lungo le cortine edilizie esistenti.

ARTICOLO 39 AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALI

39.1. Aree di tessuto urbano consolidato residenziali

Le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10bis 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, comprese le aree libere, intercluse o di completamento.

Le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali sono individuate specificamente negli elaborati "PR02a - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Gambarana - scala 1:2000", "PR02b -

Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - San Martino - scala 1:2000" e "PR02c - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Cambiò - scala 1:2000".

Il perimetro delle Aree di tessuto urbano consolidato 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.

39.2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 31, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali e le destinazioni d'uso agricole;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali di tipo "a"; le destinazioni d'uso terziarie; le destinazioni d'uso produttive di tipo "a" e di tipo "b"; le destinazioni d'uso ricettive; tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "h".

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 27.

39.3. Modalità di intervento

Le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, come previsto nell'articolo 30 e come di seguito specificato.

39.4. Indici territoriali

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di fabbricabilità massimo: $IF = IF$ esistente (oppure $IF = 1,50$ mc/mq), fermo restando quanto ulteriormente precisato nelle prescrizioni particolari,;
- b. rapporto di copertura massimo: $RC = RC$ esistente (oppure $RC = 60\%$);
- c. indice di permeabilità minimo: $IP = IP$ esistente (oppure $IP = 20\%$).

39.5. Altri parametri

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

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 10;
- b. altezza dell'edificio massima: $H = H$ esistente (oppure $H = 8,50$ m), fermo restando la possibilità di aumentare l'altezza in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio;
- c. nei casi di aree di tessuto urbano consolidato residenziali con obbligo urbanizzativo ("ou"): strade pubbliche come prescritto nell'articolo 28; in tutti i casi: parcheggi privati come prescritto nell'articolo 28;
- d. aree a verde piantumate: come prescritto nell'articolo 29.

39.6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale specificati nell'articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 26.

All'interno delle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali, tutti gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente e gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione, devono rispettare le modalità compositive, i materiali, i colori, verificati nei fabbricati del contesto, anche in base a quanto eventualmente precisato nel Regolamento Edilizio comunale.

39.7. Prescrizioni particolari

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

- a. nel caso in cui l'indice di fabbricabilità esistente sia maggiore dell'indice di fabbricabilità massimo, di cui al precedente comma 39.4, è ammesso un ampliamento un tantum del 10% (dieci per cento) del volume esistente oppure di 150 mc (centocinquanta metri cubi) per ogni unità immobiliare.

ARTICOLO 40 AREE A VERDE E DI SALVAGUARDIA DELL'ABITATO**40.1. 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 negli elaborati "PR02a - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Gambarana - scala 1:2000", "PR02b - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - San Martino - scala 1:2000" e "PR02c - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Cambiò - scala 1:2000".

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.

40.2. 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, specificate dalle presenti NTA, 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 27.

40.3. Modalità di intervento

Le Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, come

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 "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000".

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.

41.2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree agricole sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 31, non incluse nel seguente elenco, fermo restando quanto di seguito specificato:

- a. destinazioni d'uso principali: tutte le destinazioni d'uso agricole di tipo "a", "b" ed "c", con le limitazioni di cui al successivo comma 41.6, lettera "a";
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso produttive di tipo "c".

Nelle Aree agricole, per gli edifici dismessi dall'attività agricola è ammessa la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, con cambio in quelle comprese nel seguente elenco, fermo restando quanto disposto nell'articolo 33: le destinazioni d'uso residenziali; destinazioni d'uso commerciali di tipo "a"; tutte le destinazioni d'uso terziarie; le destinazioni d'uso produttive di tipo "a" e di tipo "b"; le destinazioni d'uso ricettive; tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "h".

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

41.3. Modalità di intervento

Fermo restando quanto prescritto nell'articolo 59 e seguenti della LR12/05 e s.m.i., gli interventi nelle Aree agricole, si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli

abilitativi, secondo quanto previsto nell'articolo 30.

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

41.4. Indici territoriali

Nelle Aree agricole devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

a. indice di fabbricabilità massimo nel caso di destinazioni d'uso agricole di tipo "a", calcolato nel seguente modo:

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

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

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

b. rapporto di copertura massimo nel caso di destinazioni d'uso agricole di tipo "b" o "c" e di destinazioni d'uso produttive di tipo "c", calcolato nel seguente modo:

RC = 10 % dell'intera superficie aziendale;

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

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

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

41.5. Altri parametri

Nelle Aree agricole devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 10, fermo restando quanto specificato nei successivi commi;
- b. altezza dell'edificio massima: $H = H$ esistente (oppure 8,50 m) fermo restando che l'altezza massima 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. parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 28;
- d. aree a verde piantumate: come prescritto nell'articolo 29.

41.6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree agricole devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale specificati nell'articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi specificati nell'articolo 26.

Inoltre nelle Aree agricole è fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- a. per le destinazioni d'uso produttive di tipo "c" le stesse non possono realizzarsi a distanza inferiore a 200 m (duecento metri) dal perimetro del centro abitato; inoltre la distanza tra edifici tra fabbricati di allevamento e fabbricati con destinazioni d'uso residenziali, non può essere inferiore a 100,00 m (cento metri) nei casi di allevamenti di bovini, equini e canini, e 200,00 m (duecento metri) nei casi di allevamenti suinicoli, avicoli e cunicoli; le stesse distanze devono tenersi nei casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume e nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione con destinazioni d'uso residenziali;
- b. per i reflui zootecnici, nonché concimi azotati e ammendamenti organici, oltre a quanto disposto dalla legislazione vigente in materia, è fatto divieto il loro accumulo temporaneo a distanza inferiore di 30,00 m (trenta metri) dalle sponde dei corsi d'acqua superficiali, ed è anche vietato il loro utilizzo agronomico in una fascia con ampiezza di almeno 10,00 m (dieci metri) dalle sponde degli stessi corsi d'acqua

superficiali e di 30,00 m (trenta metri dalle zone umide e dai fontanili); in tali fasce, dove tecnicamente possibile, è obbligatoria una copertura vegetale permanente, anche spontanea, ovvero la piantumate di alberi e arbusti al fine di costituire siepi e superfici boscate.

- c. per le piantagioni di pioppi e in genere per le attività di arboricoltura la distanza degli alberi dal confine delle aree del centro edificato non può essere inferiore a 10,00 m (dieci metri);
- d. per la coltivazione del riso le stesse devono essere mantenute a 150,00 m (centocinquanta metri) dal centro edificato, e a distanza non inferiore a 10,00 m (dieci metri) dai fabbricati con destinazioni d'uso residenziali o con destinazioni d'uso agricole di tipo "a", come specificato dal "Regolamento speciale per la coltivazione del riso nella Provincia di Pavia", approvato dal Consiglio Provinciale il 22 gennaio 1999;
- e. tutti gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente e gli interventi edilizi di nuova costruzione devono rispettare le modalità compositive, i materiali, i colori, verificati nei fabbricati del contesto rurale, anche in base a quanto precisato nel Regolamento Edilizio comunale.

41.7. Prescrizioni particolari

Nelle Aree agricole si devono rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- a. per gli edifici dismessi dall'attività agricola è ammesso un ampliamento *una tantum* del 10% (dieci per cento) del volume esistente oppure di 150mc (centocinquanta metri cubi) per ogni unità immobiliare.

ARTICOLO 42 AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

42.1. 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 "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000".

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.

42.2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 31, non incluse nel seguente elenco, fermo restando quanto di seguito specificato:

a. destinazioni d'uso principali: tutte le destinazioni d'uso agricole di tipo "a", "b" ed "c", con le limitazioni di cui al successivo comma 41.6, lettera "a";

b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso produttive di tipo "c".

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

42.3. Modalità di intervento

Fermo restando quanto prescritto nell'articolo 59 e seguenti

della LR12/05 e s.m.i., gli interventi nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale, si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, secondo quanto previsto nell'articolo 30.

Gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione sono da realizzarsi in contiguità con le Aree agricole già edificate, tranne nei casi in cui ciò non sia realisticamente possibile.

Gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione con destinazioni d'uso agricole di tipo "a", sono ammessi nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale solo se le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

42.4. Indici territoriali

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

a. indice di fabbricabilità massimo nel caso di destinazioni d'uso agricole di tipo "a", calcolato nel seguente modo:

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

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

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

b. rapporto di copertura massimo nel caso di destinazioni d'uso agricole di tipo "b" o "c" e di destinazioni d'uso produttive di tipo "c", calcolato nel seguente modo:

RC = 10 % dell'intera superficie aziendale;

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

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

Ai fini del computo e della verifica degli indici territoriali di cui sopra, è ammessa l'utilizzazione di tutte le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale, anche non contigue, nonché delle Aree agricole, componenti l'azienda, comprese le aree agricole esistenti su terreni di

comuni contermini, fermo restando che su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

42.5. Altri parametri

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 10, fermo restando quanto specificato nelle successive prescrizioni particolari;
- b. altezza dell'edificio massima: $H = H$ esistente (oppure 8,50 m) fermo restando che l'altezza massima 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. parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 28;
- d. aree a verde piantumate: come prescritto nell'ARTICOLO 29.

42.6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale specificati nell'articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi specificati nell'articolo 26.

Inoltre nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale devono rispettare le seguenti prescrizioni generali:

- a. per le destinazioni d'uso produttive di tipo "c" le stesse non possono realizzarsi a distanza inferiore a 200 m (duecento metri) dal perimetro del centro abitato; inoltre la distanza tra edifici tra fabbricati di allevamento e fabbricati con destinazioni d'uso residenziali, non può essere inferiore a 100,00 m (cento metri) nei casi di allevamenti di bovini, equini e canini, e 200,00 m (duecento metri) nei casi di allevamenti suinicoli, avicoli e cunicoli; le stesse distanze devono tenersi nei casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o

- ampliamenti del volume e nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione con destinazioni d'uso residenziali;
- b. per i reflui zootecnici, nonché concimi azotati e ammendamenti organici, oltre a quanto disposto dalla legislazione vigente in materia, è fatto divieto il loro accumulo temporaneo a distanza inferiore di 30,00 m (trenta metri) dalle sponde dei corsi d'acqua superficiali, ed è anche vietato il loro utilizzo agronomico in una fascia con ampiezza di almeno 10,00 m (dieci metri) dalle sponde degli stessi corsi d'acqua superficiali e di 30,00 m (trenta metri) dalle zone umide e dai fontanili); in tali fasce, dove tecnicamente possibile, è obbligatoria una copertura vegetale permanente, anche spontanea, ovvero la piantumazione di alberi e arbusti al fine di costituire siepi e superfici boscate.
- c. per le piantagioni di pioppi e in genere per le attività di arboricoltura la distanza degli alberi dal confine, delle aree del centro edificato non può essere inferiore a 10,00 m (dieci metri);
- d. per la coltivazione del riso le stesse devono essere mantenute a 150,00 m (centocinquanta metri) dal centro edificato, e a distanza non inferiore a 10,00 m (dieci metri) dai fabbricati con destinazioni d'uso residenziali o con destinazioni d'uso agricole di tipo "a", come specificato dal "Regolamento speciale per la coltivazione del riso nella Provincia di Pavia", approvato dal Consiglio Provinciale il 22 gennaio 1999;
- e. tutti gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente e gli interventi edilizi di nuova costruzione devono rispettare le modalità compositive, i materiali, i colori, verificati nei fabbricati del contesto rurale, anche in base a quanto precisato nel Regolamento Edilizio comunale.

42.7. Prescrizioni particolari

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale si devono rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- a. negli Ambiti di prevalente interesse produttivo, di cui al precedente comma 42.1, lettera "a", 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;

- b. negli Ambiti di prevalente interesse ecologico, di cui al precedente comma 42.1, lettera "b", 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.

CAPO IV AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ARTICOLO 43 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

43.1. Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Le Aree non soggette a trasformazione urbanistica comprendono le parti del territorio comunale già individuate e perimetrate dal vigente Piano Cave della Provincia di Pavia.

Le Aree non soggette a trasformazione urbanistica sono individuate nell'elaborato "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000".

43.2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree non soggette a trasformazione urbanistica sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 31, diverse da quelle eventualmente già insediate.

Nelle Aree non soggette a trasformazione urbanistica è sempre ammessa la riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta.

43.3. Modalità di intervento

Nelle Aree non soggette a trasformazione urbanistica è vietata qualsiasi trasformazione territoriale e in particolare tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione.

TITOLO V PIANO DEI SERVIZI

CAPO I AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI

ARTICOLO 44 AREE PER SERVIZI

44.1. Aree per servizi

Le Aree per servizi corrispondono alle aree 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 negli elaborati "PS02a - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Gambarana - scala 1:2000", "PS02b - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - San Martino - scala 1:2000" e "PS02c - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Cambiò - scala 1:2000".

Le Aree per servizi includono anche quelle localizzate entro il perimetro dei Centri storici comprendenti le seguenti tipologie di edifici:

- a. gli edifici monumentali, ovvero i beni immobili da tutelare, ai sensi dell'articolo 17, comma 17.3;
- b. gli altri edifici, non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere, privi di interesse ma compresi negli isolati dei Centri storici.

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 di interesse comune religiose;

- c. Aree per attrezzature di interesse comune amministrative;
- d. Aree per attrezzature di interesse comune varie;
- e. Aree per attrezzature di interesse comune cimiteriali;
- f. Aree a verde per il gioco e di relazione.

44.2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree per servizi sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 31, non incluse nel seguente elenco, fermo restando quanto precisato nei successivi commi:

- a. Destinazioni d'uso principali: tutte le destinazioni d'uso per servizi;
- b. Destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso residenziali; le destinazioni d'uso commerciali di tipo "a"; le destinazioni d'uso terziarie; le destinazioni d'uso ricettive.

Nelle Aree per servizi sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 27.

44.3. Modalità di intervento

Le Aree per servizi si attuano tramite intervento diretto, con la predisposizione di permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, come previsto nell'articolo 30, e come di seguito specificato.

Nelle Aree per servizi localizzate entro il perimetro del Centri storici per tutti gli edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria. Negli altri casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente sono obbligatori:

- a. per gli edifici monumentali, di cui al precedente comma 44.1, lettera "a", gli interventi di restauro;
- b. per gli altri edifici, di cui al precedente comma 44.1, lettera "b", gli interventi di ristrutturazione edilizia.

44.4. Indici territoriali

Nelle Aree per servizi devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di fabbricabilità massimo: $UF = UF$ esistente (oppure $UF = 0,70$ mq/mq)

- b. rapporto di copertura massimo: $RC = RC$ esistente (oppure $RC = 60\%$)
- c. indice di permeabilità minimo: $IP = IP$ esistente (oppure $IP = 20\%$)

44.5. Altri parametri

Nelle Aree per servizi devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto dall'articolo 10;
- b. altezza dell'edificio massima: $H = H$ esistente (oppure $H = 8,50$ m), fermo restando la possibilità di aumentare l'altezza in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio;
- c. strade pubbliche e spazi pubblici di sosta come prescritto nell'articolo 28;
- d. aree a verde piantumate: come prescritto nell'articolo 29.

44.6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree per servizi devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati nell'articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi specificati nell'articolo 26.

44.7. Prescrizioni particolari

All'interno delle Aree per servizi, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate anche le prescrizioni particolari evidenziate nei successivi commi.

44.8. Aree per parcheggi pubblici

Le Aree per parcheggi pubblici comprendono gli spazi destinati alla sosta o parcheggio (identificati con la sigla "P"), inclusi i relativi elementi compositivi degli stalli, dei corselli, delle aree di manovra, dei marciapiedi, delle aiuole spartitraffico.

Esse comprendono altresì le aree dove realizzare le opere di urbanizzazione indicate nel Piano dei Servizi, nonché i nuovi spazi pubblici di sosta, di cui all'articolo 28, da cedere nell'ambito dell'attuazione delle Aree di Trasformazione.

44.9. Aree per attrezzature di interesse comune religiose

Le Aree per attrezzature di interesse comune religiose (identificate con la sigla "AR") sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo "d".

44.10. Aree per attrezzature di interesse comune amministrative

Le Aree per attrezzature di interesse comune amministrative (identificate con la sigla "AC") sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo "e".

44.11. Aree per attrezzature di interesse comune varie

Le Aree per attrezzature di interesse comune varie (identificate con la sigla "AV") sono destinate prevalentemente alla realizzazione di accessori alle destinazioni d'uso per servizi di tipo "e".

44.12. Aree per attrezzature di interesse comune cimiteriali

Le Aree per attrezzature di interesse comune cimiteriali (identificate con la sigla "CI") sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo "h".

Esse sono normate, oltre che dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, anche specificatamente dal vigente Piano Cimiteriale comunale.

44.13. Aree a verde per il gioco e di relazione

Le Aree a verde per il gioco e di relazione (identificate con la sigla "VE") sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo "g".

Esse comprendono anche le aree a verde da cedere come Aree a verde per il gioco e di relazione nell'ambito dell'attuazione delle Aree di Trasformazione.

All'interno di ognuna delle Aree a verde per il gioco e di relazione deve essere eseguita la piantumazione di alberi e arbusti, scelti sulla base dell'elenco di cui all'articolo 29.

ARTICOLO 45 AREE PER IMPIANTI

45.1. Aree per impianti

Le Aree per impianti corrispondono alle aree del territorio comunale con impianti di interesse comunale esistenti e previsti, di cui all'articolo 9 della LR/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 negli elaborati "PS02a - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Gambarana - scala 1:2000", "PS02b - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - San Martino - scala 1:2000" e "PS02c - Tavola delle previsioni di piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - Cambiò - scala 1:2000".

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.

45.2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree per impianti sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 31, non incluse nel seguente elenco, fermo restando quanto precisato nei successivi commi:

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

Nelle Aree per impianti sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 27.

45.3. Modalità di intervento

Le Aree per impianti si attuano tramite intervento diretto, con la predisposizione di permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, come previsto nell'articolo 30, e come di seguito specificato.

45.4. Indici territoriali

Nelle Aree per impianti devono essere rispettati i seguenti

indici territoriali:

- a. indice di fabbricabilità massimo: $UF = UF$ esistente (oppure $UF = 0,70$ mq/mq)
- b. rapporto di copertura massimo: $RC = RC$ esistente (oppure $RC = 60\%$)
- c. indice di permeabilità minimo: $IP = IP$ esistente (oppure $IP = 20\%$)

45.5. Altri parametri

Nelle Aree per impianti devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto dall'articolo 10;
- b. altezza dell'edificio massima: $H = H$ esistente (oppure $H = 8,50$ m), fermo restando la possibilità di aumentare l'altezza in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio;
- c. strade pubbliche come prescritto nell'articolo 28;
- d. aree a verde piantumate: come prescritto nell'articolo 29.

45.6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree per impianti devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati nell'articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi specificati nell'articolo 26.

45.7. Prescrizioni particolari

All'interno delle Aree per impianti, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate anche le prescrizioni particolari evidenziate nel successivo comma.

45.8. Aree per attrezzature tecnologiche

Le Aree per attrezzature tecnologiche (identificate con la sigla "TN") sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo "a".

All'interno di ognuna delle Aree per attrezzature tecnologiche devono essere eseguite opportune opere di mitigazione ambientale, e inoltre deve essere eseguita la

piantumate di alberi e arbusti, scelti sulla base dell'elenco di cui all'articolo 29.

TITOLO VI DOCUMENTO DI PIANO

CAPO I AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO

ARTICOLO 46 AREE DI TRASFORMAZIONE

46.1. Aree di Trasformazione

Per tutte le Aree di Trasformazione valgono le norme d'indirizzo e le previsioni specificate negli elaborati del Documento di Piano, di cui all'articolo 2, ferme restando le definizioni:

- a. dei parametri territoriali, di cui all'articolo 6,
- b. degli indici territoriali, di cui all'articolo 7,
- c. e delle altezze e distanze, di cui all'articolo 9 e all'articolo 10 e seguenti.

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

