

PROGETTISTI	<b>GRUPPO ARGO</b> ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI ARCH. MARCO COLLA ARCH. GABRIELE FERRARI ARCH. ROBERTO PELLINO ARCH. GIAN LUCA PERINOTTO VICOLO CILEA 11 - 27029 VIGEVANO (PV) TEL FAX 0381903221 P.IVA 02003500184 WEB HTTP://WWW.GRUPPOARGO.IT E-MAIL INFO@GRUPPOARGO.IT
COMMITTENTI	<b>COMUNE DI VILLANOVA D'ARDENGHI</b> VIA ROMA N. 10 - 27030 VILLANOVA D'ARDENGHI (PV) TEL. 0382-400022 FAX. 0382-400646 P.IVA C.F. 00514190180
	DELIBERA CONSILIARE DI ADOZIONE
	DELIBERA CONSILIARE DI APPROVAZIONE
SIGLA PROGETTO	<b>PGT</b> COMUNE DI VILLANOVA D'ARDENGHI
TITOLO PROGETTO	<b>PIANO DI GOVERNO          DEL TERRITORIO</b> AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N.12/2005 PUBBL. SUL BURL 1° S.O. N.11 DEL 16/03/05 E S.M.I.
RIFERIMENTO	
NUMERO ELABORATO	<b>NTA</b>
TITOLO ELABORATO	<b>NORME TECNICHE</b> NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DATA	GIUGNO 2010

PROGETTISTI:

**GRUPPO ARGO**

ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN

STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI

MARCO COLLA  
GABRIELE FERRARI  
ROBERTO PELLINO  
GIAN LUCA PERINOTTO

VICOLO GILEA 11  
27029 VIGEVANO PV  
TEL - FAX 0381 903221  
P.IVA 02003500184  
E.MAIL [INFO@GRUPPOARGO.IT](mailto:INFO@GRUPPOARGO.IT)  
SITO WEB: [WWW.GRUPPOARGO.IT](http://WWW.GRUPPOARGO.IT)

## INDICE

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI .....	4
CAPO I	GENERALITA' .....	4
ARTICOLO 1	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	4
ARTICOLO 2	COMPOSIZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	4
ARTICOLO 3	EFFICACIA E VALIDITA' DEL PGT.....	7
ARTICOLO 4	PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACOMUNALE.....	8
ARTICOLO 5	AREE DI INIZIATIVA COMUNALE E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PGT.....	8
CAPO II	PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI .....	10
ARTICOLO 6	PARAMETRI TERRITORIALI .....	10
ARTICOLO 7	INDICI TERRITORIALI .....	12
CAPO III	ALTEZZE E DISTANZE .....	13
ARTICOLO 8	DEFINIZIONE DI EDIFICIO.....	13
ARTICOLO 9	ALTEZZA DELL'EDIFICIO.....	13
ARTICOLO 10	DISTANZE DEGLI EDIFICI .....	14
ARTICOLO 11	DISTANZA DEGLI ALBERI .....	15
ARTICOLO 12	DISTANZE DAL RETICOLO IDRICO.....	16
ARTICOLO 13	ALTRE DISTANZE .....	16
TITOLO II	VINCOLI SOVRAORDINATI .....	17
CAPO I	VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE .....	17
ARTICOLO 14	CENTRO EDIFICATO E CENTRO ABITATO.....	17
ARTICOLO 15	VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO DELLE RETI .....	17
ARTICOLO 16	VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA .....	18
ARTICOLO 17	VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE .....	19
ARTICOLO 18	VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO .....	20
ARTICOLO 19	VINCOLO DI TUTELA DELLE ACQUE PER IL CONSUMO UMANO.....	21
ARTICOLO 20	VINCOLO DELLA ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE .....	22
TITOLO III	ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	24
CAPO I	TIPOLOGIE DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE .....	24
ARTICOLO 21	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE.....	24
ARTICOLO 22	INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI SULL'ESISTENTE .....	24
ARTICOLO 23	INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	26
ARTICOLO 24	INTERVENTI EDILIZI MINORI .....	26
ARTICOLO 25	SOTTOTETTI .....	27
CAPO II	REQUISITI MINIMI DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE.....	28
ARTICOLO 26	REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI.....	28
ARTICOLO 27	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	30
ARTICOLO 28	SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA .....	31
ARTICOLO 29	SISTEMA DEL VERDE .....	34
CAPO III	MODALITA' DI INTERVENTO .....	36
ARTICOLO 30	MODALITA' DI INTERVENTO .....	36

ARTICOLO 31	INTERVENTO INDIRETTO .....	36
ARTICOLO 32	INTERVENTO DIRETTO .....	37
CAPO IV	DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI.....	41
ARTICOLO 33	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI .....	41
ARTICOLO 34	APPLICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI .....	43
ARTICOLO 35	MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI.....	44
CAPO V	SUDDIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	45
ARTICOLO 36	AREE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	45
ARTICOLO 37	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT.....	45
TITOLO IV	DOCUMENTO DI PIANO .....	47
CAPO I	AREE DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	47
ARTICOLO 38	AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE.....	47
ARTICOLO 39	AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE.....	49
TITOLO V	PIANO DEI SERVIZI .....	52
CAPO I	AREE DEL PIANO DEI SERVIZI.....	52
ARTICOLO 40	AREE PER SERVIZI.....	52
ARTICOLO 41	AREE PER LA INFRASTRUTTURE VIARIE.....	54
TITOLO VI	PIANO DELLE REGOLE .....	55
CAPO I	AREE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	55
ARTICOLO 42	GENERALITA' .....	55
CAPO II	AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	55
ARTICOLO 43	AREE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE .....	55
ARTICOLO 44	AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI.....	58
ARTICOLO 45	AREE CONSOLIDATE PRODUTTIVE.....	61
CAPO III	AREE AGRICOLE INTERNE ALLE AREE IC.....	63
ARTICOLO 46	AREE AGRICOLE INTERNE ALLE AREE IC .....	63
CAPO IV	AREE ESTERNE ALLA ZONA IC.....	66
ARTICOLO 47	AREE ESTERNE ALLA ZONA IC.....	66

## **TITOLO I            DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I            GENERALITA'**

#### **ARTICOLO 1      PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

##### **1. Piano di Governo del Territorio**

Il presente Piano di Governo del Territorio costituisce lo strumento generale della pianificazione comunale, che organizza e disciplina la trasformazione territoriale del paesaggio di Villanova d'Ardenghi.

Nelle aree del territorio comunale si applicano le previsioni contenute negli elaborati e allegati, di cui al successivo ARTICOLO 2, ferme restando le disposizioni prevalenti esplicitate in modo univoco dalla legislazione vigente e dalla pianificazione territoriale sovracomunale, anche secondo quanto precisato nell'ARTICOLO 4 e di seguito specificato.

##### **2. Legislazione**

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Villanova d'Ardenghi è redatto e approvato ai sensi della vigente legislazione in materia e in particolare della Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i. (abbreviata con "LR n.12/2005 e s.m.i.").

#### **ARTICOLO 2      COMPOSIZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

##### **1. Elaborati**

Il presente Piano di Governo del Territorio (abbreviato con "PGT") è composto da queste Norme Tecniche d'Attuazione (abbreviate con "NTA"), dalle tavole sinottiche denominate "Carta unica delle previsioni comunali - Aree di iniziativa comunale-Capoluogo, Stazione e Zona Est" (abbreviate con "PGTa", "PGTb" e "PGTc") e dagli elaborati di seguito elencati, articolati in tre parti distinte:

- a. il Documento di Piano, di cui al successivo comma 2;
- b. il Piano dei Servizi, di cui al successivo comma 3;
- c. il Piano delle Regole, di cui al successivo comma 4.

##### **2. Documento di Piano**

Il Documento di Piano (abbreviato con "DP") è composto dai seguenti elaborati:

- a. DPa – Relazione tecnico illustrativa – Parte prima (A) – Analisi statistiche;
- b. DPb – Relazione tecnico illustrativa – Parte seconda (B) – Quadro ricognitivo e programmatico
- c. DPc – Relazione tecnico illustrativa – Parte terza (C) – Quadro conoscitivo e orientativo
- d. REL – Relazione illustrativa del Piano di Governo del Territorio

- e. DP01 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Previsioni della programmazione territoriale di livello sovracomunale - Ambiti ed elementi individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (scala 1:5000)
- f. DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Previsioni della programmazione territoriale di livello sovracomunale - Azionamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo del Ticino (scala 1:15000)
- g. DP03 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione dei vincoli amministrativi in atto sul territorio comunale (scala 1:5000)
- h. DP04 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione delle istanze presentate in rapporto alle aree IC vigenti (scala 1:5000)
- i. DP05 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - I grandi sistemi funzionali territoriali - Sistema delle infrastrutture e della mobilità (scala 1:5000)
- j. DP06 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - I grandi sistemi funzionali territoriali - Sistema urbano e extraurbano (scala 1:5000)
- k. DP07 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - I grandi sistemi funzionali territoriali - Sistema del territorio agricolo (scala 1:5000)
- l. DP08 - Carta del paesaggio del territorio comunale - Carta della sensibilità paesaggistica (scala 1:5000)
- m. DP09 - Tavola delle modifiche delle aree IC del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino (scala 1:5000)
- n. DP10 - Tavola delle previsioni del territorio comunale (scala 1:5000)
- o. DP10a - Tavola con la carta della fattibilità geologica (scala 1:5000)
- p. DP10b - Tavola della sensibilità paesaggistica (scala 1:5000)
- q. DP10c - Tavola della Rete Ecologica Comunale (scala 1:5000)
- r. DP11a - Tavola delle aree di trasformazione - Capoluogo (scala 1:2000)
- s. DP11b - Tavola delle aree di trasformazione - Stazione (scala 1:2000)
- t. DPschede - Schede degli ambiti di trasformazione previsti all'interno del territorio comunale (scala 1:2000)

### **3. Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi (abbreviato "PS") è composto dai seguenti elaborati:

- a. PS01 - Stato di fatto della dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale - Sistema delle attrezzature esistenti - Territorio comunale (scala 1:5000)
- b. PS02a - Ricognizione delle infrastrutture locali finalizzate alla redazione del PUGSS, Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, ai sensi dell'articolo 4 del RR n.3/05 - Rete del servizio idrico e della fognatura esistente - Capoluogo (scala 1:2000)
- c. PS02b - Ricognizione delle infrastrutture locali finalizzate alla redazione del PUGSS, Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, ai sensi dell'articolo

4 del RR n.3/05 - Rete del servizio idrico e della fognatura esistente – Stazione (scala 1:2000)

- d. PS02c - Ricognizione delle infrastrutture locali finalizzate alla redazione del PUGSS, Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, ai sensi dell'articolo 4 del RR n.3/05 - Rete del servizio idrico e della fognatura esistente – Zona Est (scala 1:2000)
- e. PS03a – Tavola delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale – Capoluogo (scala 1:2000)
- f. PS03b – Tavola delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale - Stazione (scala 1:2000)
- g. PS03c – Tavola delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale – Zona Est (scala 1:2000)

#### **4. Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole (abbreviato con “PR”) è composto dai seguenti elaborati:

- a. PR01 – Tavola delle aree del piano delle regole – Territorio comunale (scala 1:5000)
- b. PR02a – Tavola delle aree del piano delle regole –Area di Iniziativa Comunale - Capoluogo (scala 1:2000)
- c. PR02b – Tavola delle aree del piano delle regole - Area di Iniziativa Comunale - Stazione (scala 1:2000)
- d. PR02c – Tavola delle aree del piano delle regole – Area di Iniziativa Comunale - Zona Est (scala 1:2000)
- e. PR03 – Tavola degli interventi - Centro storico di Villanova (scala 1:1000)

#### **5. Allegati**

Costituiscono parte integrante e sostanziale di questo Piano di Governo del Territorio gli allegati, predisposti ai sensi della vigente legislazione in materia, di seguito elencati, ovvero:

- a. la Valutazione Ambientale Strategica (abbreviata con la sigla “VAS”);
- b. lo Studio Geologico, idrogeologico e sismico (abbreviato con la sigla “GEO”).

#### **6. Prevalenza tra elaborati e allegati**

Nei casi in cui non vi sia corrispondenza tra le diverse parti di questo Piano di Governo del Territorio, individuate nei precedenti commi 2, 3, 4 e 5, valgono le seguenti regole di prevalenza tra elaborati e allegati, ovvero:

- a. le prescrizioni delle presenti Norme Tecniche d’Attuazione prevalgono sempre sulle indicazioni degli elaborati grafici;
- b. le indicazioni degli elaborati grafici di maggiore dettaglio prevalgono sempre su quelle degli elaborati di minore dettaglio.

## **ARTICOLO 3 EFFICACIA E VALIDITA' DEL PGT**

### **1. Efficacia**

Nelle aree del territorio comunale l'efficacia delle previsioni individuate dal presente Piano di Governo del Territorio si esercita sul regime giuridico dei suoli nei seguenti modi:

- a. le previsioni contenute nel Documento di Piano, ovvero negli elaborati di cui all'ARTICOLO 2, comma 2, hanno carattere di indirizzo e non hanno effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;
- b. le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero negli elaborati di cui all'ARTICOLO 2, comma 3, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;
- c. le previsioni contenute nel Piano delle Regole, ovvero negli elaborati di cui all'ARTICOLO 2, comma 4, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### **2. Validità**

La validità delle previsioni individuate negli elaborati del presente Piano di Governo del Territorio è a tempo indeterminato, fatta eccezione per quelle contenute nel Documento di Piano, di cui all'ARTICOLO 2, comma 2, che hanno validità a tempo determinato, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

### **3. Modifiche**

Le modifiche alle previsioni individuate da questo Piano di Governo del Territorio sono sempre realizzabili secondo le procedure stabilite dalla legislazione vigente, fermo restando quanto specificato dai successivi ARTICOLO 4, comma 2.

**Tutte le varianti al Documento di Piano del PGT devono essere trasmesse anche in Regione, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 13, comma 8 della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. e della DCR n.51 del 19 gennaio 2010 relativa all'approvazione del PTR.**

### **4. Adeguamenti**

Gli adeguamenti di questo Piano di Governo del Territorio ai nuovi contenuti di normative o di strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale devono essere recepiti con Deliberazione Comunale ai sensi della legislazione vigente.

In particolare, in sede di Bilancio e approvazione del Programma triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti, il Comune verifica lo stato di attuazione delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi, di cui all'ARTICOLO 2, comma 3, e ne determina gli eventuali adeguamenti con Deliberazione Comunale ai sensi della legislazione vigente.

### **5. Salvaguardia**

Nel periodo che intercorre tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano di Governo del Territorio, oppure dei suoi successivi adeguamenti o modifiche, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla legislazione vigente e in particolare nell'articolo 13, comma 12, della LR n.12/2005



e s.m.i.

## **ARTICOLO 4 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACOMUNALE**

### **1. Pianificazione territoriale sovracomunale**

Il presente Piano di Governo del Territorio è elaborato in rapporto agli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale, regionale e provinciale, con valenza paesistica, e in particolare ai seguenti atti:

- a. il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Lombardia (abbreviato con “PTPR della Lombardia”), approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.7/197 del 6 marzo 2001, e s.m.i.;
- b. il Piano Territoriale Regionale della Lombardia (abbreviato con “PTR della Lombardia”), approvato con Delibera della Giunta Regionale n.8/6447 del 16 gennaio 2008, e s.m.i.;
- c. il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pavia (abbreviato con “PTCP di Pavia”), approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.53/33382 del 7 novembre 2003, e s.m.i.;

e inoltre nel rispetto della Pianificazione territoriale, con valenza paesistica, del Parco della Valle del Ticino, e in particolare dei seguenti atti:

- d. il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino (abbreviato con “PTC del Parco Regionale del Ticino”), approvato con Delibera della Giunta Regionale n.7/5983 del 2 agosto 2001, rettificata con Delibera della Giunta Regionale n.7/6090 del 14 settembre 2001, e s.m.i.;
- e. il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Naturale della Valle del Ticino (abbreviato con “PTC del Parco Naturale del Ticino”), approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.7/919 del 26 novembre 2003, e s.m.i.

### **2. Prevalenza degli strumenti pianificatori**

Gli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale, regionale e provinciale, di cui al precedente comma 1, hanno efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento, fatti salvi i contenuti cogenti stabiliti dalla legislazione vigente.

In particolare le previsioni urbanistiche contenute nel PTC del Parco Regionale del Ticino e nel PTC del Parco Naturale del Ticino, di cui al precedente comma 1, lettere “d” ed “e”, sono immediatamente vincolanti e sono recepite di diritto nel presente Piano di Governo del Territorio, sostituendo eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute, secondo quanto disposto dall’articolo 18, comma 4, della Legge Regionale n. 86 del 1983 e s.m.i.

## **ARTICOLO 5 AREE DI INIZIATIVA COMUNALE E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PGT**

### **1. Aree di Iniziativa Comunale orientata**

Nell’ambito del presente Piano di Governo del Territorio, le Aree di Iniziativa

Comunale orientata (abbreviate con “Aree IC”), definite dall’articolo 12 delle Norme di PTC del Parco Regionale del Ticino, di cui al precedente comma 1, lettere “d”, sono le aree del territorio comunale comprendenti i centri del Capoluogo, della Stazione e della Zona Est.

Le Aree di Iniziativa Comunale orientata sono individuate, con apposito perimetro, in tutti gli elaborati grafici del presente Piano di Governo del Territorio elencati nell’ARTICOLO 2.

## **2. Ambito di applicazione del PGT**

Fermo restando quanto precisato nel precedente ARTICOLO 4, comma 2, la disciplina di questo Piano di Governo del Territorio si applica in tutto il territorio comunale con i seguenti criteri:

- a. all’interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata prevalgono le disposizioni prescrittive contenute nel presente Piano di Governo del Territorio e in queste Norme Tecniche d’Attuazione;
- b. all’esterno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata prevalgono le disposizioni prescrittive contenute nel PTC del Parco Regionale del Ticino e nel PTC del Parco Naturale del Ticino, di cui al precedente comma 1, lettere “d” ed “e”, nonché nelle rispettive Norme.

## CAPO II           PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI

### ARTICOLO 6       PARAMETRI TERRITORIALI

#### 1. Parametri territoriali

Le aree del territorio comunale, specificate nell'ARTICOLO 36 e seguenti, sono utilizzabili applicando i parametri territoriali definiti nei successivi commi.

#### 2. Superficie fabbricabile

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

#### 3. Superficie utile

La superficie utile dell'edificio (abbreviata con "SU"), espressa in metri quadrati (mq), riferita a qualsiasi delle destinazioni d'uso degli edifici, di cui all'ARTICOLO 33, corrisponde alla somma di tutte le superfici di pavimento appartenenti a spazi abitabili di tutti i piani fuori ed entro terra dell'edificio stesso, ivi compresi gli eventuali soppalchi, nonché i sottotetti dotati dei requisiti di abitabilità; e anche gli spazi agibili, corrispondenti a superfici di vendita, di attività, di magazzinaggio, di archivio, appartenenti a destinazioni d'uso degli edifici diverse dalle destinazioni d'uso residenziali

Tali superfici di pavimento sono calcolate al netto delle murature perimetrali e con l'esclusione di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Non fa parte della superficie utile dell'edificio quanto specificamente individuato come superficie accessoria e come superficie esclusa nei successivi commi 4 e 5.

In tutte le aree del territorio comunale è ammessa la superficie utile massima stabilita con l'indice di fabbricabilità o l'indice di utilizzazione, come definiti nel successivo ARTICOLO 7, commi 2 e 3.

#### 4. Superficie accessoria

La superficie accessoria dell'edificio (abbreviata con "SA"), espressa in metri quadrati (mq), corrisponde alla somma di tutte le superfici di pavimento appartenenti a spazi per servizi e accessori dell'edificio stesso.

Tali superfici di pavimento sono calcolate al netto delle murature perimetrali, con l'esclusione di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Non fa parte della superficie accessoria dell'edificio quanto individuato come superficie esclusa nel successivo comma 5.

Fanno parte della superficie accessoria i seguenti spazi:

- a. cantine, soffitte, locali ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio dell'edificio (ivi compresi ballatoi e corridoi al servizio di edifici plurifamiliari, volumi tecnici, depositi);

- b. androni di ingresso e porticati liberi (ivi comprese le tettoie);
- c. logge e balconi.

In tutte le aree del territorio comunale è ammessa una superficie accessoria non superiore al 100% (cento per cento) della superficie utile massima stabilita con l'indice di fabbricabilità o l'indice di utilizzazione, definiti nel successivo ARTICOLO 7, commi 2 e 3.

#### **5. Superficie esclusa**

La superficie esclusa dell'edificio (abbreviata con "SE"), espressa in metri quadrati (mq), corrisponde alla somma di tutte le superfici di pavimento appartenenti a spazi per servizi e accessori dell'edificio non conteggiati come superficie utile o superficie accessoria.

Fanno parte della superficie esclusa i seguenti spazi:

- a. scale interne e esterne;
- b. parcheggi singoli o collettivi;
- c. arredi da giardino specificati nel vigente Regolamento Edilizio;
- d. cabine di distribuzione dell'energia elettrica.

In tutte le aree del territorio comunale la superficie esclusa è ammessa senza limitazioni percentuali.

#### **6. Superficie complessiva**

La superficie complessiva (abbreviata con "S"), espressa in metri quadrati (mq), è la somma della superficie utile, di cui al precedente comma 3, e del 60% (sessanta per cento) della superficie accessoria, di cui al precedente comma 4.

#### **7. Volume**

Il volume dell'edificio (abbreviato con "V"), espresso in metri cubi (mc), è calcolato come prodotto della superficie complessiva, di cui al precedente comma 6, per le rispettive altezze nette di ogni singolo spazio del fabbricato.

#### **8. Volumentria**

La volumetria dell'edificio (abbreviato con "VO"), espressa in metri cubi (mc), è calcolata come la somma della superficie utile e della superficie accessoria, di cui ai precedenti commi 3 e 4, moltiplicate per le rispettive altezze nette di ogni singolo spazio del fabbricato.

#### **9. 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.

#### **10. Superficie coperta**

La superficie coperta dall'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 4.

## **ARTICOLO 7 INDICI TERRITORIALI**

### **1. Indici territoriali**

Gli indici territoriali relativi alle aree del territorio comunale e validi per questo Piano di Governo del Territorio sono specificati nei successivi commi.

### **2. 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 7, realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fabbricabile.

### **3. 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 utile, di cui al precedente ARTICOLO 6, comma 3, realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fabbricabile.

### **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 9.

### **5. 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 rispettivamente all'ARTICOLO 6, commi 10 e 2.

### **6. Utilizzazione degli indici**

Nelle aree del territorio comunale del territorio comunale è ammesso il trasferimento di superficie utile e di volume da tra aree con destinazione residenziale, anche non contermini, fermo restando il rispetto delle modalità di attuazione specificate nel successivo ARTICOLO 37.

## CAPO III            ALTEZZE E DISTANZE

### ARTICOLO 8        DEFINIZIONE DI EDIFICIO

#### 1. Edificio

Ai fini delle successive norme sulle altezze e distanze è definito edificio qualunque fabbricato fuori ed entro terra, classificato, rispetto alle sue caratteristiche, come:

- a. fabbricato principale, di cui al successivo comma 2;
- b. fabbricato minore, di cui al successivo comma 3.

#### 2. Fabbricato principale

Il fabbricato principale è qualunque edificio unitario composto da superficie utile, da superficie accessoria, da superficie esclusa, non classificabile come fabbricato minore ai sensi del successivo comma 3.

#### 3. Fabbricato minore

Il fabbricato minore è qualunque edificio autonomo composto da superficie accessoria o superficie esclusa, con altezza dell'edificio, come definita dall'ARTICOLO 9, non superiore a 3,00m (tre metri).

#### 4. Perimetro dell'edificio

Il perimetro dell'edificio è la linea esterna che contorna con continuità qualunque fabbricato principale o fabbricato minore 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 sporgenza pari a 1,50m (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, come specificato nei successivi articoli.

### ARTICOLO 9        ALTEZZA DELL'EDIFICIO

#### 1. Altezza dell'edificio

L'altezza dell'edificio (abbreviata con "H"), misurata in metri (m), è la distanza calcolata a partire dalla quota media della strada pubblica, di uso pubblico o comune, se il fabbricato è allineato alla strada, o dalla quota di sistemazione definitiva del terreno oggetto dell'intervento, se il fabbricato non è allineato alla strada, fino alla quota media dell'estradosso della copertura sia essa piana o inclinata.

Per tutte le aree del territorio comunale è sempre definita l'altezza dell'edificio massima ammissibile per ogni fabbricato, la quale è inderogabile, fatta eccezione per quanto specificato dal successivo comma 2.

## **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 negli edifici esistenti o di progetto.

## **ARTICOLO 10 DISTANZE DEGLI EDIFICI**

### **1. Distanze degli edifici**

Fermo restando quanto previsto dai successivi ARTICOLO 12 e ARTICOLO 13, le prescrizioni dei successivi commi 2, 3 e 4 devono essere rispettate sempre in tutte le aree del territorio comunale, non solo nel caso di intervento diretto, di cui all'ARTICOLO 32, ma anche nel caso di intervento indiretto, di cui all'ARTICOLO 31.

Le distanze degli edifici di seguito specificate sono inderogabili, fatta eccezione per quanto specificato dal successivo comma 5.

### **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 della volumetria e nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione, la distanza tra edifici deve rispettare le seguenti prescrizioni, che non possono essere derogate tramite accordo tra privati:

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

### **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 della volumetria 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 2 e fermo restando quanto specificato dal comma 4:

- a. nel caso l'intervento riguardi un fabbricato principale la distanza dell'edificio dal confine non può essere inferiore a 5,00m (cinque metri), fermo restando la possibilità di realizzazione a confine, a seguito di accordo tra privati confinanti definito con atto notorio registrato;
- b. nel caso l'intervento riguardi un fabbricato minore la distanza dell'edificio dal confine non può essere inferiore a 3,00m (tre metri), fermo restando la possibilità di realizzazione a confine, a seguito di accordo tra privati confinanti definito con atto notorio registrato.

#### **4. Distanza dell'edificio dagli spazi pubblici**

La distanza dell'edificio dagli spazi pubblici o dagli spazi di uso pubblico, comprese le piazze e le strade, 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. 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 della volumetria 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 2, nonché nel rispetto delle distanze degli edifici dal reticolo idrico di cui all'ARTICOLO 12 e delle fasce di rispetto stradale, di cui all'ARTICOLO 17:

- a. nel caso l'intervento riguardi un fabbricato principale la distanza dell'edificio dagli spazi pubblici non può essere inferiore a m 3,00 (metri tre) con possibilità di realizzazione a confine solo nel caso degli allineamenti previsti nelle aree del nucleo di antica formazione, di cui all'ARTICOLO 43, e nelle aree consolidate residenziali, di cui all'ARTICOLO 44;
- b. nel caso l'intervento riguardi un fabbricato minore la distanza dell'edificio dagli spazi pubblici non può essere inferiore a 3,00m (tre metri), senza la possibilità di realizzazione a confine.

#### **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**

#### **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 dal successivo ARTICOLO 13, nelle aree del territorio comunale la distanza degli alberi dal confine non può essere inferiore a:



- a. 3,00m (tre metri) per gli alberi ad alto fusto, e in particolare per gli alberi elencati nell'ARTICOLO 29, comma 4;
- b. 1,50m (un metro e mezzo) per gli alberi non ad alto fusto, e in particolare per gli arbusti elencati nell'ARTICOLO 29, comma 4.

## **ARTICOLO 12 DISTANZE DAL RETICOLO IDRICO**

### **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 legislazione vigente, dal Regio Decreto n.368 del 1904, e in particolare a 4,00m (quattro metri) dalle sponde del reticolo idrico minore, ai sensi del Regio Decreto n.368 del 1904.

### **2. Distanza degli alberi dal reticolo idrico**

La distanza degli alberi dal reticolo idrico, espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra 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 legislazione vigente, e in particolare alle seguenti prescrizioni a 2,00m (due metri) dalle sponde del reticolo idrico minore, ai sensi del Regio Decreto n.368 del 1904.

## **ARTICOLO 13 ALTRE DISTANZE**

### **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 rispettarsi le prescrizioni contenute nella legislazione vigente in materia di distanze, e in particolare quelle evidenziate in funzione dei vincoli sovraordinati di cui al successivo TITOLO II.

## **TITOLO II           VINCOLI SOVRAORDINATI**

### **CAPO I               VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE**

#### **ARTICOLO 14      CENTRO EDIFICATO E CENTRO ABITATO**

##### **1. Centro edificato**

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

Il perimetro del centro edificato è individuato, come sopra disposto, negli elaborati del presente Piano di Governo del Territorio, di cui all'ARTICOLO 2, commi 2, 3 e 4 e coincide con il confine delle Aree di Iniziativa Comunale orientata.

##### **2. 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.

Il perimetro del centro abitato è individuato, come sopra disposto, negli elaborati del presente Piano di Governo del Territorio, di cui all'ARTICOLO 2, commi 2, 3 e 4 e coincide con il confine delle Aree di Iniziativa Comunale orientata.

##### **3. Centro storico**

Il perimetro centro storico comprende le aree storiche di Villanova, individuate sulla base della Cartografia dell'Istituto Geografico Militare (IGM) di prima levatura.

Il perimetro centro storico è individuato, come sopra disposto, negli elaborati del presente Piano di Governo del Territorio, di cui all'ARTICOLO 2, commi 2, 3 e 4.

#### **ARTICOLO 15      VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO DELLE RETI**

##### **1. Fasce di rispetto delle reti e delle infrastrutture di servizio**

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

cui all'ARTICOLO 2, commi 2, 3 e 4.

## **ARTICOLO 16 VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA**

### **1. Tutela dei beni paesaggistici**

In tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela dei beni paesaggistici, in particolare secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo n.42 del 2004 e s.m.i. (ovvero dal “Codice dei Beni culturali e del paesaggio”) e come di seguito indicato. Inoltre devono essere rispettate le Norme allegate allo Studio Geologico, idrogeologico e sismico, di cui all'ARTICOLO 2, comma 5, lettera “b”.

### **2. Aree di tutela paesaggistica**

Le aree di tutela paesaggistica sono fissate dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 142 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio. All'interno del territorio comunale di Villanova, **oltre a quanto disposto dall'art.142, comma 1, lettera f) del Decreto Legislativo n.42 del 2004 e s.m.i.**, sono individuate le seguenti aree di tutela paesaggistica:

- a. i territori coperti da boschi, come definiti dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 3 della Legge Regionale n.27 del 2004;
- b. le zone di interesse archeologico, secondo quanto specificato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pavia;

### **3. Beni immobili da tutelare**

All'interno del territorio comunale di Villanova sono individuati i seguenti beni immobili da tutelare, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, lettera a, del Codice dei Beni culturali e del paesaggio:

- a. Palazzo Conti Ardenghi;
- b. Case private;

All'interno del territorio comunale di Villanova sono inoltre individuati i seguenti beni immobili da tutelare fino alla verifica di interesse culturale, in base al combinato disposto di cui all'articolo 10, comma 1, e all'articolo 12, comma 1, del Codice dei Beni culturali e del paesaggio:

- a. la Chiesa Parrocchiale;
- b. il Cimitero comunale;
- c. il Municipio.

### **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, comma 2, lettera “a”, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

### **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 3, non possono avviare intervento o modifica delle destinazioni d'uso degli edifici fino all'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica, di cui all'ARTICOLO 26, comma 2, lettera "a", secondo, rilasciata dal Comune di Villanova, a seguito di parere della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici della Lombardia, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

## **ARTICOLO 17 VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE**

### **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 (ovvero dal "Codice della Strada") e dal Decreto del presidente della Repubblica n.495 del 1992 (ovvero dal "Regolamento Codice della Strada") e come di seguito indicato.

Viene inoltre confermata e individuata la fascia di salvaguardia del tracciato autostradale di progetto regionale, di cui al successivo comma 5.

### **2. Confine stradale**

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

### **3. Fasce di rispetto stradale**

Ai sensi dell'articolo 26 del Regolamento del Codice della Strada, nelle aree del territorio comunale fuori dal perimetro centro abitato, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto stradale, misurate a partire dal confine stradale di cui al precedente comma 2:

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

### **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, di cui al precedente comma 3, è vietata l'esecuzione degli interventi di trasformazione territoriale, e in particolare degli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché degli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria, ferma restando l'eventuale autorizzazione agli stessi rilasciata da parte dell'ente proprietario.

All'interno delle fasce di rispetto stradale, di cui al precedente comma 3, sono ammessi, previa autorizzazione rilasciata da parte dell'ente proprietario, le realizzazioni di:

- a. impianti per la distribuzione di carburanti, di cui al successivo ARTICOLO 33, comma 4, lettera "Tf", **fermo restando quanto disposto dal "Regolamento per la**

**realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti e l'adeguamento di quelli esistenti nelle aree esterne al perimetro di iniziativa comunale orientata”, emanato dal Parco del Ticino;**

- b. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo ARTICOLO 27, comma 2, 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 “d” ed “e”;
- c. aree a verde, di cui al successivo ARTICOLO 29, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere “d” ed “e”;
- d. piantumazione di alberi, in particolare di quelli previsti dall'ARTICOLO 29, a una distanza dal confine stradale superiore a 6,00m (sei metri);
- e. piantumazione di arbusti, in particolare di quelli previsti dall'ARTICOLO 29, a una distanza dal confine stradale superiore a 3,00m (tre metri);
- f. muri di cinta, recinzioni e accessi;
- g. strutture temporanee.

#### **5. Fascia di salvaguardia del tracciato autostradale di progetto**

Il presente Piano di Governo del Territorio individua nei propri elaborati la fascia di salvaguardia del tracciato autostradale di progetto regionale Broni–Pavia–Mortara, come fissata con Deliberazione di Giunta Regionale n.8/4659 del 2007.

All'interno di tale fascia di salvaguardia del tracciato autostradale di progetto regionale valgono le limitazioni prescritte dalla Deliberazione di cui sopra, ovvero è determinato il vincolo di salvaguardia urbanistica di cui all'articolo 19 della Legge Regionale n.9 del 2001, e pertanto sono espressamente vietati:

- a. gli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché degli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria;
- b. le modifiche alle previsioni del presente Piano di Governo del Territorio, di cui al precedente ARTICOLO 3, comma 3, nonché qualsiasi variante urbanistica volta a consentire l'edificazione nelle aree medesime.

### **ARTICOLO 18 VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO**

#### **1. Tutela della ferrovia**

In tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela della ferrovia, anche secondo quanto disposto dal Decreto del Presidente della Repubblica n.753 del 1980 (abbreviato con “DPR n753/1980”) e come di seguito indicato.

#### **2. Fascia di rispetto ferroviario**

Ai sensi dell'articolo 49 del DPR n.753/1980, nelle aree del territorio comunale localizzate lungo il tracciato della ferrovia è stabilita una fascia di rispetto ferroviario di 30m (trenta metri), misurati in proiezione orizzontale a partire dal

limite della più vicina rotaia.

### **3. Prescrizioni per le fasce di rispetto ferroviario**

Ai sensi dell'articolo 60 del DPR n.753/1980, all'interno della fascia di rispetto ferroviario, di cui al precedente comma 2, è vietata l'esecuzione degli interventi di trasformazione territoriale, e in particolare degli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché degli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria, ferma restando l'eventuale Autorizzazione da parte dei competenti Uffici Lavori Compartimentali delle Ferrovie dello Stato.

All'interno della fascia di rispetto ferroviario, di cui al precedente comma 2, sono ammessi, previa Autorizzazione rilasciata dai competenti Uffici Lavori Compartimentali delle Ferrovie dello Stato, le realizzazioni di:

- a. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo ARTICOLO 27, comma 2, 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" e "d";
- b. aree a verde, di cui al successivo ARTICOLO 29, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere "c" e "d";
- c. piantumazione di alberi, in particolare di quelli previsti dall'ARTICOLO 29, a una distanza dal confine stradale superiore a 6,00m (sei metri);
- d. piantumazione di arbusti, in particolare di quelli previsti dall'ARTICOLO 29, a una distanza dal confine stradale superiore a 3,00m (tre metri);
- e. muri di cinta e recinzioni;
- f. strutture temporanee e di cantiere, localizzate anche al di fuori della fascia di rispetto ferroviario ma che possano in qualche modo rientrarvi durante i lavori.

## **ARTICOLO 19 VINCOLO DI TUTELA DELLE ACQUE PER IL CONSUMO UMANO**

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

In tutte aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela delle acque per il consumo umano, anche secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i. (abbreviato con "DL n.152/2006 e s.m.i.") e come di seguito indicato. Inoltre devono essere rispettate le Norme allegate allo Studio Geologico, idrogeologico e sismico, di cui all'ARTICOLO 2, comma 5, lettera "b".

### **2. Zona di tutela assoluta**

Ai sensi dell'articolo 94 del DL n.152/2006 e s.m.i. la zona di tutela assoluta delle acque destinate al consumo umano è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni, con un'estensione di 10,00m (dieci metri) di raggio dal punto di captazione o derivazione.

### **3. Zona di tutela relativa**

Ai sensi dell'articolo 94 del DL n.152/2006 e s.m.i. la zona di tutela relativa delle

acque destinate al consumo umano è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta ed ha un'estensione di raggio definita rispetto al punto di captazione o di derivazione con un'estensione di 200,00m (duecento metri).

#### **4. Prescrizioni per le zone di tutela delle acque**

All'interno della zona di tutela assoluta, di cui al precedente comma 2, è vietata qualsiasi trasformazione territoriale espressamente indicata disposto dalla legislazione vigente in materia.

All'interno della zona di tutela relativa, di cui al precedente comma 3, sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento di tutte le attività elencate all'articolo 94, comma 4, del DL n.152/2006 e s.m.i.

All'interno della zona di tutela assoluta e della zona di tutela relativa è prescritto il rispetto di quanto specificato nella Delibera della Giunta Regionale n.12693 del 2003 nel caso di realizzazione di:

- a. interventi di destinazioni d'uso residenziali, di cui al successivo ARTICOLO 33, comma 2, lettera "Ra";
- b. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo ARTICOLO 27, comma 2, lettere "a", "b" e "c".

All'interno della zona di tutela relativa, nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione che prevedano la realizzazione di volumetria interrata è fatto d'obbligo il rispetto della distanza di 5,00m (cinque metri) dalla superficie freatica.

#### **5. Modifiche**

L'individuazione delle zone di tutela delle acque per il consumo umano, di cui ai precedenti commi, può essere integrata e modificata secondo quanto disposto dall'articolo 42, comma 3, della Legge Regionale n.26 del 2003 e s.m.i.

### **ARTICOLO 20 VINCOLO DELLA ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE**

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

Nelle aree del territorio comunale circostanti il Cimitero comunale è confermato il principio di tutela dell'area cimiteriale, anche secondo quanto disposto dal Decreto del Presidente della Repubblica n.285 del 1990 (abbreviato con "DPR n.285/1990") e dal Regolamento Regionale n.6 del 2004 e s.m.i. (abbreviato con "RR n.6/2004 e s.m.i."). Inoltre devono essere rispettate le Norme allegate allo Studio Geologico, idrogeologico e sismico, di cui all'ARTICOLO 2, comma 5.

#### **2. Fascia di rispetto cimiteriale**

La fascia di rispetto cimiteriale è fissata a partire dal perimetro dell'edificio del Cimitero comunale con un'ampiezza di 50,00m (cinquanta metri) sui lati Est, Ovest e Sud, e di 100,00m (cento metri) sul lato Nord.

#### **3. Prescrizioni per la fascia di rispetto cimiteriale**

Ai sensi dell'articolo 57 del DPR n.285/1990, all'interno della fascia di rispetto

cimiteriale, di cui al precedente comma 2, sono vietati gli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria, fermo restando quanto di seguito evidenziato.

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, di cui al precedente comma 2, sono ammessi gli interventi di trasformazione territoriale espressamente indicati dalla legislazione vigente e in particolare, ai sensi dell'articolo 8 del RR n.6/2004 e s.m.i. e del vigente Piano Cimiteriale, la realizzazione di:

- a. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo ARTICOLO 27, comma 2, 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.



### **TITOLO III            ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

#### **CAPO I                TIPOLOGIE DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE**

#### **ARTICOLO 21        INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE**

##### **1. Trasformazione territoriale**

Per trasformazione territoriale si intende qualsiasi intervento che modifichi, sotto il profilo edilizio, urbanistico o ambientale, lo stato di fatto nelle aree del territorio comunale. La trasformazione territoriale comprende:

- a. gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente, specificati nel successivo ARTICOLO 22;
- b. gli interventi edilizi di nuova costruzione, specificati nel successivo ARTICOLO 23;

**Ai sensi dell'articolo 115, comma 1, del Decreto Legislativo n.152 del 2006 è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.**

**I nuovi insediamenti, accanto all'adeguamento del sistema fognario, devono considerare la verifica, il controllo, e l'eventuale adeguamento del sistema depurativo e dell'impianto di depurazione che serve il territorio comunale.**

#### **ARTICOLO 22        INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI SULL'ESISTENTE**

##### **1. Interventi edilizi e urbanistici sull'esistente**

Gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente sono suddivisi in:

- a. interventi di manutenzione ordinaria, di cui al successivo comma 2;
- b. interventi di manutenzione straordinaria, di cui al successivo comma 3;
- c. interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui al successivo comma 4;
- d. interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al successivo comma 5;
- e. interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui al successivo comma 6.

##### **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 NTA, dal Regolamento Edilizio e da qualsiasi vigente norma o regolamento di dettaglio emanato dal Comune.

### **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.

### **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 prevista dall'articolo 29, comma 4, del Decreto Legislativo n.42/2004 e s.m.i., ovvero che 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 normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

### **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 gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria esistente, come definita all'ARTICOLO 6, comma 8, ovvero anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria esistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### **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 23 INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE**

### **1. Interventi edilizi di nuova costruzione**

Gli interventi edilizi di nuova costruzione sono quelli, non compresi nelle categorie di cui al precedente ARTICOLO 22, 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 nei successivo comma e;
- 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 manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, 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;
- e. gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di una eventuale nuova volumetria superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- f. 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.

## **ARTICOLO 24 INTERVENTI EDILIZI MINORI**

### **1. Interventi edilizi minori**

Sono considerati interventi edilizi minori le realizzazioni che non incidono in modo evidente o permanente sulla trasformazione territoriale, ovvero quelli seguito elencati:

- a. gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- b. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- c. la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- d. le strutture temporanee di cantiere;

e. gli arredi da giardino specificati nel vigente Regolamento Edilizio.

## **ARTICOLO 25 SOTTOTETTI**

### **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 33, comma 2, lettera "Ra", è consentito il recupero della volumetria ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, nel rispetto dei valori prescritti dall'articolo 63, comma 6 della LR n.12/2005 e s.m.i. e senza possibilità di derogare all'altezza dell'edificio prescritta per ogni area del Comune, fatto salva la possibilità prevista per i aree del nucleo di antica formazione di cui all'ARTICOLO 43.

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 32, commi 8 e 9.

La realizzazione degli interventi di recupero volumetrico dei sottotetti, nel caso in cui essa 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, comma 5.

## CAPO II REQUISITI MINIMI DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

### ARTICOLO 26 REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI

#### 1. Requisiti minimi generali

Per ogni trasformazione territoriale si deve sempre perseguire l'obiettivo di miglioramento del tessuto urbanistico, edilizio ed ecologico, rispettando obbligatoriamente i seguenti requisiti minimi generali, suddivisi in:

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

Tali requisiti minimi generali devono risultare con evidenza nella documentazione allegata ai diversi strumenti urbanistici attuativi e titoli abilitativi, di cui ai successivi ARTICOLO 31 e ARTICOLO 32.

#### 2. Requisiti paesaggistici

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto di rispettare i requisiti paesaggistici di seguito evidenziati, 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 all'ARTICOLO 16, si deve conseguire l'**autorizzazione** paesaggistica, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per l'Autorizzazione paesaggistica dal DLgs n.42/2004 e s.m.i. e dalla LR n.12/2005 e s.m.i., e tenendo conto di quanto previsto dal successivo comma 5, lettere "a" e "b";

#### 3. Requisiti urbanistici

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto di rispettare i requisiti urbanistici, di seguito evidenziati, ovvero:

- a. ai fini della compatibilità urbanistica, per ogni intervento deve essere verificata la presenza o prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla piena funzionalità dell'intervento stesso, anche sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito dall'articolo 36, comma 2, e dall'articolo 45 della LR n.12/2005 e s.m.i.;
- b. oltre a quanto previsto dalla 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 sulla base delle indicazioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare

sulla base di quanto stabilito con l'articolo 52 della LR n.26/2003 e con i Regolamenti Regionali nn.2-3-4/2006;

- c. oltre a quanto previsto dalla 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 nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito dall'articolo 6 della LR n.17/2000 e s.m.i., ovvero dal Piano dell'Illuminazione comunale vigente;
- d. oltre a quanto previsto dalla precedente lettera "a", ai fini della riqualificazione urbanistica, per ogni intervento deve essere comunque garantita la dotazione minima di viabilità e parcheggi stabilita dall'ARTICOLO 28 delle presenti NTA.

#### **4. Requisiti edilizi**

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto di rispettare i requisiti edilizi di seguito evidenziati, ovvero:

- a. fermo restando quanto previsto dal precedente comma 2, 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 disposto dal Regolamento Edilizio vigente, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per la Previsione di impatto acustico e la Valutazione previsionale di clima acustico dalla LR n.13/2001 e s.m.i. e dalla DGR n.8513/2002 e s.m.i., nonché specificamente dal Piano di Zonizzazione Acustica;
- b. fermo restando quanto previsto dal precedente comma 2, 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.

#### **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 ovvero del parere favorevole per l'Impatto paesaggistico, di cui al precedente comma 2. Essi sono:

- a. ai fini della salvaguardia, riqualificazione e formazione del sistema dei corridoi a verde ecologico, per ogni intervento deve essere comunque garantita la dotazione minima di aree a verde stabilita dall'ARTICOLO 29, comma 2, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- b. ai fini della salvaguardia, riqualificazione e formazione del sistema dei corridoi a verde ecologico, per ogni intervento deve essere comunque garantita la dotazione minima di piantumazione stabilita dall'ARTICOLO 29, comma 3, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

## **ARTICOLO 27 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

### **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, necessari per la collettività e suddivisi in:

- a. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo comma 2;
- b. opere di urbanizzazione secondaria, di cui al successivo comma 3.

Nelle aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è sempre prescritta la verifica delle opere di urbanizzazione esistenti, da potenziare e da realizzare in rapporto agli interventi, anche sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi.

### **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, comma 3;
- b. spazi di sosta o di parcheggio, ivi compresi i relativi elementi compositivi degli stalli, dei corselli, delle aree di manovra, dei marciapiedi, delle aiuole spartitraffico, della segnaletica orizzontale e verticale, e quindi gli spazi pubblici di sosta di cui al successivo ARTICOLO 28, comma 4;
- 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.

### **3. Opere di urbanizzazione secondaria**

Le opere di urbanizzazione secondaria sono relative ai seguenti interventi realizzativi, ivi compresi i relativi spazi e 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**

### **1. Riqualficazione e sviluppo della viabilità e della sosta**

In tutte le aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è prescritta la riqualficazione e sviluppo della viabilità e della sosta, sulla base di quanto disposto nei successivi commi.

**Gli interventi che interessano la viabilità provinciale sono assoggettati a formale richiesta di Concessione da presentare agli uffici preposti della Provincia, corredata del progetto esecutivo; in tale fase sono indicate eventuali prescrizioni relativamente a soluzioni viabilistiche, geometrie, dimensioni, ubicazione ed alle caratteristiche tecniche.**

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

Nelle aree del territorio comunale per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché nel caso di intervento indiretto, è sempre prescritta la contestuale cessione e realizzazione delle aree pubbliche per viabilità e sosta individuata negli elaborati del presente Piano di Governo del Territorio, con retino marrone chiaro e linea di bordo tratteggiata, e anche di quanto previsto nel successivo 4.

L'aree pubbliche per viabilità e sosta deve essere sistemata con strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, secondo quanto indicato nei successivi commi. L'individuazione delle aree pubbliche per viabilità e sosta è precisata con la presentazione del progetto definitivo delle stesse.

### **3. Strade pubbliche**

Le strade pubbliche, e i loro allargamenti, devono rispettare le indicazioni delle aree pubbliche per viabilità e sosta, contenute negli elaborati del presente Piano di Governo del Territorio

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

- a. 9,50m (nove,cinquanta metri), se non dotate di spazi pubblici di sosta lungo la strada stessa, suddivisa in 6,50m (sei,cinquanta metri) di piattaforma stradale e 1,50m (uno,cinquanta metri) di marciapiede per ogni lato della carreggiata;
- b. 11,00m (undici metri) se dotate di spazi pubblici di sosta lungo un solo lato della strada stessa, suddivisa in 6,00m (sei metri) di piattaforma stradale e



2,00m (due metri) di parcheggio lungo un solo lato della strada, oltre a 1,50m (uno,cinquanta metri) di marciapiede per ogni lato della carreggiata;

- c. 12,50m (dodici,cinquanta metri) se dotate di spazi pubblici di sosta su entrambi i lati della strada stessa, suddivisa in 5,50m (sei,cinquanta metri) di piattaforma stradale e 2,00m (due metri) di parcheggio per ogni lato della strada, oltre a 1,50m (uno,cinquanta metri) di marciapiede per ogni lato della carreggiata;

Le nuove strade private, nonchè i nuovi tratti di raccordo tra strade pubbliche, non possono avere dimensioni inferiori a quelle stabilite alla precedente lettera "a".

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

#### **4. Spazi pubblici di sosta**

Gli spazi pubblici di sosta devono rispettare le indicazioni delle aree pubbliche per viabilità e sosta indicate negli elaborati del presente Piano di Governo del Territorio. Le stesse comunque non possono essere inferiori a 2 (due) posti auto, ogni nuova unità immobiliare, con un minimo di 2 (due) posti auto ogni 100mq (cento metri quadrati) di superficie utile, con approssimazione in eccesso, rispettando le seguenti misure minime:

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

Gli spazi pubblici di sosta possono essere realizzati, rispettando le quote minime sopra previste, anche esternamente alla superficie fabbricabile, secondo quanto indicato dal Piano dei Servizi.

In aggiunta alle aree pubbliche per viabilità e sosta indicate negli elaborati del presente Piano di Governo del Territorio, per le destinazioni d'uso commerciali, di cui all'ARTICOLO 33, comma 3, all'interno alla superficie fabbricabile deve essere realizzata una quantità per spazi pubblici di sosta non inferiore al 100% (cento per cento) della prevista superficie utile, come definita nell'ARTICOLO 6, comma 3.

#### **5. 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, nella misura di 2 (due) posti auto ogni nuova unità immobiliare, con un minimo di 2 (due) posti auto ogni 100mq (cento metri quadrati) di superficie utile, con approssimazione in eccesso, rispettando le misure minime di 2,50m (due, cinquanta metri) per 5,00m (cinque metri).

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

dall'ARTICOLO 35.

## **ARTICOLO 29 SISTEMA DEL VERDE**

### **1. Tutela e sviluppo del verde esistente**

In tutte le aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è prescritta la tutela e sviluppo del verde esistente con particolare riguardo al sistema delle connessioni a verde ecologico, sulla base di quanto disposto nei successivi commi.

### **2. Aree a verde**

In tutte le aree del territorio comunale per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché nel caso di intervento indiretto, è sempre prescritta la contestuale realizzazione delle aree a verde individuata negli elaborati del presente Piano di Governo del Territorio, con retino verde chiaro e linea di bordo tratteggiata.

Le aree a verde costituiscono quella porzione delle aree del territorio comunale che deve essere sistemata a prato e con la piantumazione degli alberi e arbusti, scelti tra quelli di cui al successivo comma 4, in modo da ottenere una fascia di mitigazione con una densità minima pari a un albero e un arbusto per ogni 50mq (cinquanta metri quadrati) di aree a verde stessa, con approssimazione in eccesso.

Nelle aree a verde possono essere ricavati gli accessi carrai alle singole proprietà.

### **3. Piantumazione**

Nelle aree del territorio comunale, all'interno di ciascuna superficie fabbricabile, per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione è sempre prescritta la contestuale piantumazione degli alberi e arbusti, scelti tra quelli di cui al successivo comma 4, in modo da rispettare una densità pari a un albero e un arbusto per ogni nuova unità immobiliare, con un minimo di un albero e un arbusto ogni 100mq (cento metri quadrati) di superficie utile, con approssimazione in eccesso.

Tale quota minima di alberi e arbusti può essere realizzata, anche all'interno delle aree a verde di cui al precedente comma 2, dove individuata negli elaborati del presente Piano di Governo del Territorio, oppure nelle Aree per servizi di cui al successivo ARTICOLO 40.

### **4. Alberi e arbusti**

Ai fini del rispetto delle quote minime previste dai precedenti commi 2 e 3 per la realizzazione delle aree a verde ovvero della piantumazione nelle aree del territorio comunale, gli alberi e arbusti devono essere scelti sulla base del seguente elenco:

- a. alberi che abbiano una circonferenza di fusto non inferiore a 20cm (venti centimetri) calcolata a 100cm (cento centimetri) dal colletto, e che appartengano alle seguenti specie: *Acer campestre* (Acero campestre), *Alnus glutinosa* (Ontano nero), *Carpinus betulus* (Carpino bianco), *Fraxinus excelsior* (Frassino maggiore), *Fraxinus ornus* (Orniello), *Malus silvestris* (Melo selvatico), *Morus alba* (Gelso), *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 che abbiano una altezza non inferiore a 120cm (centoventi centimetri), e che appartengano 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).

## CAPO III MODALITA' DI INTERVENTO

### ARTICOLO 30 MODALITA' DI INTERVENTO

#### 1. Modalità di intervento

La trasformazione territoriale si realizza, tenendo conto di quanto evidenziato dal precedente ARTICOLO 26 con riguardo ai requisiti minimi generali, tramite le seguenti modalità di intervento:

- a. l'intervento indiretto, come specificato al successivo ARTICOLO 31;
- b. l'intervento diretto, come specificato al successivo ARTICOLO 32;

### ARTICOLO 31 INTERVENTO INDIRETTO

#### 1. Intervento indiretto

Nelle aree del territorio comunale dove la modalità di intervento prevista è l'intervento indiretto la trasformazione territoriale si effettua previa predisposizione di uno degli strumenti urbanistici attuativi di seguito indicati, subordinatamente alla quale è possibile la realizzazione dell'intervento diretto, di cui al successivo ARTICOLO 32.

#### 2. Strumenti urbanistici attuativi

Gli strumenti urbanistici attuativi, da predisporre con i contenuti obbligatori precisati dal successivo comma 3, comprendono i Piani Attuativi (abbreviati con "PA"), da presentare e attuare secondo quanto previsto dall'articolo 12 e dall'articolo 14 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Essi comprendono anche i Programmi Integrati di Intervento (abbreviati con "PII"), da presentare e attuare secondo quanto previsto dall'articolo 87 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i.; nonché gli altri atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, da presentare e attuare secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

#### 3. Contenuti obbligatori

Gli strumenti urbanistici attuativi sono condizionati alla verifica dei requisiti minimi generali, di cui al precedente ARTICOLO 21, nonché al rispetto delle prescrizioni e degli indici territoriali stabiliti dal presente Piano di Governo del Territorio.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono comunque sempre prevedere:

- a. la definizione univoca del perimetro e dell'area di intervento, da precisare anche a seguito di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, eventualmente definendo i subcomparti necessari alla loro attuazione;
- b. la specificazione del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dal presente Piano di Governo del Territorio, fissando in via definitiva gli indici territoriali necessari

alla loro attuazione;

- c. l'identificazione e la quantificazione delle aree da cedere al Comune come aree pubbliche per viabilità e sosta, di cui all'ARTICOLO 28, nonché le caratteristiche e i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi al loro interno, come previsto dall'articolo 46, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.;
- d. la previsione e il calcolo delle Aree per servizi, ovvero delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi da cedere o monetizzare, ai sensi dell'articolo 9, comma 3, della LR n.12/2005 e s.m.i., con approssimazione in eccesso, determinata nella misura minima di:
  - 5mq (cinque metri quadrati) per ogni 10mq (dieci metri quadrati) di superficie utile di destinazioni d'uso residenziali, di cui al successivo ARTICOLO 33, comma 2;
  - 1mq (un metro quadrato) per ogni 10mq (dieci metri quadrati) di superficie utile di destinazioni di tipo Destinazioni d'uso produttive, di cui al successivo ARTICOLO 33, comma 5;
  - 10mq (dieci metri quadrati) per ogni 10mq (dieci metri quadrati) di superficie utile di destinazioni d'uso commerciali, destinazioni d'uso terziarie e destinazioni d'uso ricettive, di cui al successivo ARTICOLO 33, commi 3, 4 e 6;
- e. la sottoscrizione di un apposita convenzione al fine di ottemperare a quanto previsto nelle precedenti lettere "c" e "d".

#### **4. Efficacia**

L'efficacia, ovvero il carattere vincolante e l'effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, degli strumenti urbanistici attuativi previsti da questo Piano di Governo del Territorio si consegue con la loro adozione e approvazione, nonché con la stipula della relativa convenzione con i contenuti obbligatori previsti al precedente comma 3, secondo le modalità e i tempi stabiliti dalla legislazione vigente e comunque non oltre 90gg. (novanta giorni) dall'approvazione degli stessi.

Resta fermo che gli strumenti urbanistici attuativi per i quali l'adozione, l'approvazione e la stipula della convenzione risultino già avvenute prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio conservano la propria validità a tutti gli effetti anche se in contrasto con quanto previsto dal PGT stesso.

### **ARTICOLO 32 INTERVENTO DIRETTO**

#### **1. Intervento diretto**

Nelle aree del territorio comunale dove la modalità di intervento prevista è l'intervento diretto la trasformazione territoriale si realizza tramite i titoli abilitativi di seguito indicati.

#### **2. Titoli abilitativi**

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

- a. permesso di costruire convenzionato (abbreviato con "PDCC"), di cui agli articoli 10, 33 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i., da predisporre secondo quanto

specificato al successivo comma 3;

- b. permesso di costruire (abbreviato con “PDC”), di cui all’articolo 33 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i., da predisporre secondo quanto specificato al successivo comma 4;
- c. denuncia di inizio attività (abbreviata con “DIA”), di cui all’articolo 41 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i., da predisporre secondo quanto specificato al successivo comma 5;
- d. comunicazione (abbreviata con “COM”), di cui al successivo comma 6.

### **3. Permesso di costruire convenzionato**

Il permesso di costruire convenzionato è sempre subordinato alla verifica dei requisiti minimi generali, di cui al precedente ARTICOLO 21, nonché al rispetto delle prescrizioni e degli indici territoriali stabiliti dal presente Piano di Governo del Territorio.

Il permesso di costruire convenzionato deve comunque sempre prevedere:

- a. la definizione univoca del perimetro e dell’area di intervento, da precisare anche a seguito di rilevazioni cartografiche aggiornate, 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 Piano di Governo del Territorio, e in particolare l’individuazione e la sistemazione dell’area a verde, ove prevista, come specificato dall’ARTICOLO 29, comma 2;
- c. l’identificazione e la quantificazione delle aree da cedere al Comune come aree pubbliche per viabilità e sosta, nonché le caratteristiche e i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi al loro interno, a scomputo dei dovuti oneri di urbanizzazione, come previsto dall’articolo 45, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.;
- d. la sottoscrizione di un’apposita impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione delle aree pubbliche per viabilità e sosta e la realizzazione opere di urbanizzazione primaria, al fine di ottemperare a quanto previsto nella precedente lettera “c”;
- e. il calcolo e la corresponsione del contributo di cui al successivo comma 7, fatta salva la possibilità di scomputare dai dovuti oneri di urbanizzazione i costi per le opere di urbanizzazione da eseguirsi.

### **4. Permesso di costruire**

Il permesso di costruire è sempre subordinato alla verifica dei requisiti minimi generali, di cui al precedente ARTICOLO 21, nonché al rispetto delle prescrizioni e degli indici territoriali stabiliti dal presente Piano di Governo del Territorio.

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 Piano

di Governo del Territorio, e in particolare l'individuazione e la sistemazione dell'aree a verde, ove prevista, come specificato dall'ARTICOLO 29, comma 2;

- c. il calcolo e la corresponsione del contributo di cui al successivo comma 7, 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 Piano di Governo del Territorio 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 LR n.12/2005 e s.m.i.

## **5. Denuncia di inizio attività**

In alternativa al permesso di costruire è comunque possibile presentare denuncia di inizio attività, tranne nei casi espressamente previsti per legge, ovvero per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura.

Anche la denuncia di inizio attività è sempre subordinata alla verifica dei requisiti minimi generali, di cui al precedente ARTICOLO 21, nonché al rispetto delle prescrizioni e degli indici territoriali stabiliti dal presente Piano di Governo del Territorio.

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 Piano di Governo del Territorio, e in particolare l'individuazione e la sistemazione dell'aree a verde, ove prevista, come specificato dall'ARTICOLO 29, comma 2;
- c. il calcolo e la corresponsione del contributo di cui al successivo comma 7, 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.

## **6. Comunicazione**

Nell'ambito dell'intervento diretto possono essere sempre eseguiti senza i titoli abilitativi, di cui al precedente comma 2, i seguenti interventi che sono soggetti alla sola comunicazione:

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all'ARTICOLO 22, comma 2;
- b. gli interventi edilizi minori, di cui all'ARTICOLO 24, comma 1;

## **7. 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 8;



b. gli oneri di urbanizzazione, di cui al successivo comma 9.

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

#### **8. Costo di costruzione**

Il costo di costruzione, stabilito ai sensi dell'articolo 43 della LR n.12/2005 e s.m.i., si applica alla superficie complessiva relativa all'edificio, sulla base della definizione di cui all'ARTICOLO 6, comma 6.

#### **9. Oneri di urbanizzazione**

Gli oneri di urbanizzazione, stabiliti ai sensi dell'articolo 44 della LR n.12/2005 e s.m.i., si applicano al volume o alla superficie utile dell'edificio, come definiti nell'ARTICOLO 6, commi 7 e 3, nonché secondo la suddivisione delle destinazioni d'uso degli edifici specificata nel successivo CAPO IV e la suddivisione in aree del territorio comunale specificata nei successivi TITOLO IV, TITOLO V, TITOLO VI.

Gli interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico per i quali è prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione 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 33 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

#### 1. Destinazioni d'uso degli edifici

Le destinazioni d'uso degli edifici sono le funzioni che nelle aree del territorio comunale si assegnano agli immobili o alle parti di questi. In questo Piano di Governo del Territorio esse sono classificate sulla base del seguente elenco descrittivo, articolato in:

- a. destinazioni d'uso residenziali, di cui al successivo comma 2;
- b. destinazioni d'uso commerciali, di cui al successivo comma 3;
- c. destinazioni d'uso terziarie, di cui al successivo comma 4;
- d. destinazioni d'uso produttive, di cui al successivo comma 5;
- e. destinazioni d'uso ricettive, di cui al successivo comma 6;
- f. destinazioni d'uso agricole, di cui al successivo comma 7;
- g. destinazioni d'uso per servizi, di cui al successivo comma 8.

#### 2. Destinazioni d'uso residenziali

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

Ra. (identificati con la sigla "Ra") gli edifici di civile abitazione e tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi, con l'esclusione di quanto indicato come "Pb" e "Ea" ai successivi commi 5 e 7.

#### 3. Destinazioni d'uso commerciali

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

Ca. (identificati con la sigla "Ca") gli esercizi di vicinato, ovvero gli spazi commerciali finalizzati alla vendita diretta al pubblico, e 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, abbigliamento, arredamento, oggettistica, edicole, tabaccherie);

#### 4. Destinazioni d'uso terziarie

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

Ta. (identificati con la sigla "Ta") i pubblici esercizi, ovvero i locali destinati ad attività di ristorazione o somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, compresi tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi (essi includono bar, ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, gelaterie, pasticcerie);

Tb. (identificati con la sigla "Tb") le sedi di banche, assicurazioni, uffici postali, compresi i relativi locali accessori;

Tc. (identificati con la sigla "Tc") 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;

- Td. (identificati con la sigla “Td”) 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 “Te” al successivo comma (essi includono laboratori di ripristino e manutenzione di oggetti e di abbigliamento, barbieri, parrucchieri, estetisti, lavanderie, idraulici, elettricisti);
- Te. (identificati con la sigla “Te”) 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);
- Tf. (identificati con la sigla “Tf”) gli impianti per la distribuzione di carburanti, compresi i relativi locali accessori.

#### **5. Destinazioni d'uso produttive**

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

- Pa. (identificati con la sigla “Pa”) gli spazi per le attività artigianali e industriali destinati alla produzione specifica di beni, compresi i relativi locali accessori, i depositi e i magazzini;
- Pb. (identificate con la sigla “Pb”) le residenze dell'imprenditore e dei dipendenti delle attività di cui al precedente punto “Pa”, compresi gli ambienti accessori e di servizio alle stesse, fino ad un massimo di 200mq (duecento metri quadrati) di superficie utile, come definita nell'ARTICOLO 6, comma 3;
- Pc. (identificati con la sigla “Pc”) gli spazi per le attività di allevamento di animali, compresi i relativi locali di custodia, gli spazi accessori, i depositi e i magazzini.

#### **6. Destinazioni d'uso ricettive**

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

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

#### **7. Destinazioni d'uso agricole**

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

- Ea. (identificate con la sigla “Ea”) le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, compresi gli ambienti accessori e di servizio alle stesse;
- Eb. (identificati con la sigla “Eb”) 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;
- Ec. (identificate con la sigla “Ec”) 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.

## **8. Destinazioni d'uso per servizi**

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

- Fa. (identificate con la sigla "Fa") le attrezzature per l'istruzione, 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);
- Fb. (identificate con la sigla "Fb") 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);
- Fc. (identificate con la sigla "Fc") 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);
- Fd. (identificate con la sigla "Fd") 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);
- Fe. (identificate con la sigla "Fe") 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);
- Ff. (identificate con la sigla "Fg") 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);
- Fg. (identificate con la sigla "Fg") le attrezzature cimiteriali, ivi compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto;
- Fh. (identificate con la sigla "Fh") i parcheggi coperti e scoperti realizzati autonomamente.

## **ARTICOLO 34 APPLICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI**

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

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree del territorio comunale sono quelle espressamente classificate e descritte nel precedente ARTICOLO 33 e quelle ad esse assimilabili per tipologia e per analoghi effetti su ambiente, territorio, circolazione e parcheggi.

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

- a. destinazioni d'uso principali, di cui al successivo comma 2;
- b. destinazioni d'uso compatibili, di cui al successivo comma 3.

**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.

**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 35 MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI**

**1. Modifica delle destinazioni d'uso degli edifici**

All'interno delle aree del territorio comunale, sono sempre consentite le modifiche delle destinazioni d'uso degli edifici, nel rispetto 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, di cui all'ARTICOLO 31, comma 3, lettere "c" e "d" e all'ARTICOLO 32, comma 3, lettera "c";
- b. l'adeguamento della quantità di spazi per parcheggi privati, di cui all'ARTICOLO 28, comma 5;
- c. la corresponsione dei maggiori oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, come previsto dall'ARTICOLO 32, comma 9.

## **CAPO V SUDDIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **ARTICOLO 36 AREE DEL TERRITORIO COMUNALE**

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

Ai fini del presente Piano di Governo del Territorio per aree del territorio comunale si intendono tutte le superfici di terreni con uguale destinazione urbanistica e appartenenti alla classificazione del DOCUMENTO DI PIANO, del PIANO DEI SERVIZI e del PIANO DELLE REGOLE, indicata rispettivamente nei successivi TITOLO IV, TITOLO V e TITOLO VI, nonché negli elaborati di cui all'ARTICOLO 2.

### **ARTICOLO 37 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT**

#### **1. Modalità 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 altresì le modalità di attuazione indicate nei relativi articoli del DOCUMENTO DI PIANO, del PIANO DEI SERVIZI e del PIANO DELLE REGOLE, di cui ai successivi TITOLO IV, TITOLO V e TITOLO VI, che sono suddivisi nelle voci di seguito indicate, corrispondenti a:

- a. la definizione, di cui al successivo comma 2;
- b. la destinazioni d'uso, di cui al successivo comma 3;
- c. le modalità di intervento, di cui al successivo comma 4;
- d. gli indici territoriali, di cui al successivo comma 5;
- e. gli altri parametri, di cui al successivo comma 6;
- f. le prescrizioni generali, di cui al successivo comma 7;
- g. le prescrizioni particolari, di cui al successivo comma 8.

#### **2. Definizione**

Alla voce "definizione" sono descritte le caratteristiche complessive delle singole aree del territorio comunale e sono specificati gli elaborati del presente Piano di Governo del Territorio nei quali le stesse sono individuate.

#### **3. Destinazioni d'uso**

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

**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.

**5. Indici territoriali**

Alla voce “indici territoriali” sono espressi i parametri territoriali 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.

**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 distanze degli edifici, di cui all'ARTICOLO 10, l'altezza dell'edificio massima, come definita all'ARTICOLO 9, le aree a verde e la piantumazione minime, come definite all'ARTICOLO 29, le aree pubbliche per viabilità e sosta e i parcheggi privati, come definiti all'ARTICOLO 28.

**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.

**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 DOCUMENTO DI PIANO**

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

#### **ARTICOLO 38 AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**

##### **1. Aree di Trasformazione residenziale**

Le Aree di Trasformazione residenziale (abbreviate con la sigla “ATRO”) comprendono le aree del territorio comunale, all'interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, con superfici libere, localizzate a ridosso del centro edificato e utilizzabili per il completamento e l'espansione del tessuto edilizio residenziale esistente e dei relativi servizi. Al loro interno è prevista la possibilità di modificazione dei suoli ai fini edificatori, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, in particolare delle aree pubbliche per viabilità e sosta, e delle aree a verde, secondo quanto disposto nei successivi commi.

Esse sono individuate nell'elaborato “DP10 - Tavola delle previsioni del territorio comunale (scala 1:5000)” e negli elaborati “DP11a - Tavola delle aree di trasformazione - Capoluogo (scala 1:2000)” e “DP11b - Tavola delle aree di trasformazione - Stazione (scala 1:2000)”, con retino a linee orizzontali tratteggiate, e delimitate con apposita linea tratteggiata.

Il rispetto di quanto prescritto dalle presenti norme, e in particolare dai successivi commi, costituisce la conformità delle Aree di Trasformazione residenziale alle previsioni del presente Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'articolo 14, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.

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

Nelle Aree di Trasformazione residenziale residenziali sono vietate le destinazioni d'uso, definite nell'ARTICOLO 33, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: destinazioni d'uso residenziali di tipo Ra;
- b. destinazioni d'uso compatibili: destinazioni d'uso commerciali di tipo Ca; destinazioni d'uso terziarie di tipo Ta, Tb, Tc, Td, Te; destinazioni d'uso ricettive di tipo Aa; destinazioni d'uso per servizi di tipo Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff, Fh.

In tutte le Aree di Trasformazione residenziale sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 27, comma 2.

##### **3. Modalità di intervento**

Le Aree di Trasformazione residenziale si attuano tramite intervento indiretto, con la predisposizione di strumenti urbanistici attuativi, come previsto nell'ARTICOLO 31.

##### **4. Indici territoriali**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 2, nelle Aree di Trasformazione residenziale devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:



- a. indice di fabbricabilità massimo, fermo restando quanto ulteriormente precisato nelle prescrizioni generali, di cui al successivo comma 6, lettera “a”:

$$IF = 0,75 \text{ mc/mq};$$

- b. indice di permeabilità minimo:  $IP = 20\%$ .

## **5. Altri parametri**

Nelle Aree di Trasformazione residenziale devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'ARTICOLO 10;
- b. altezza dell'edificio massima:  $H = 9,50 \text{ m}$ ;
- c. aree pubbliche per viabilità e sosta: come prescritto dall'ARTICOLO 28, comma 2; e parcheggi privati: come prescritto dall'ARTICOLO 28, comma 5;
- d. aree a verde: come prescritto dall'ARTICOLO 29, comma 2; e piantumazione: come prescritto dall'ARTICOLO 29, comma 3;
- e. aree per servizi: come prescritto dall'ARTICOLO 31, comma 3, lettera “d”.

## **6. Prescrizioni generali**

All'interno delle Aree di Trasformazione residenziale devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali, ovvero:

- a. è ammesso un incremento pari al 15% (quindici per cento) dell'indice di fabbricabilità e dell'indice di utilizzazione, di cui al precedente comma 4, lettera “a”, nel caso di intervento indiretto, realizzato attraverso la predisposizione di Programmi Integrati di Intervento, secondo quanto previsto nell'ARTICOLO 31, con la previsione di maggiori opere di urbanizzazione da realizzare esternamente alla superficie fabbricabile e secondo quanto indicato dal Piano dei Servizi;
- b. si applica il principio della perequazione urbanistica e pertanto i diritti edificatori, e i relativi oneri, sono equamente suddivisi tra i proprietari, indipendentemente dall'identificazione delle aree di cessione, di cui all'ARTICOLO 31, comma 3.
- c. **il progetto nelle Aree di trasformazione deve rapportarsi con il contesto adottando, fra le alternative possibili, quelle con minore impatto sull'assetto paesistico, e privilegiando le dimensioni, le forme, i materiali e i colori che hanno maggiore coerenza con i caratteri e i valori dei luoghi esistenti e della loro percezione visuale**

## **7. Prescrizioni particolari**

All'interno delle Aree di Trasformazione residenziale, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a. nell'Area di Trasformazione residenziale individuata con la sigla “ATR1” deve essere realizzata una strada con le caratteristiche di cui all'ARTICOLO 28, che colleghi il limite Ovest dell'area con il limite Est della stessa raccordando la viabilità esistente; inoltre devono realizzarsi le fasce di aree a verde previste

verso le aree agricole;

- b. nell'Area di Trasformazione residenziale individuata con la sigla "ATR2" deve essere realizzata una strada con le caratteristiche di cui all'ARTICOLO 28, che colleghi il limite Ovest dell'area con il limite Est della stessa raccordando la viabilità esistente; inoltre devono realizzarsi le fasce di aree a verde previste verso le aree agricole;
- c. nell'Area di Trasformazione residenziale individuata con la sigla "ATR3" deve essere realizzata una strada con le caratteristiche di cui all'ARTICOLO 28, che colleghi l'Area di Trasformazione individuata con la sigla "ATR2" con Via Don Granelli raccordando la viabilità esistente; inoltre devono realizzarsi le fasce di aree a verde previste verso le aree agricole;
- d. nell'Area di Trasformazione residenziale individuata con la sigla "ATR4" deve essere realizzata una strada con le caratteristiche di cui all'ARTICOLO 28, che colleghi il limite Sud dell'area con il limite Nord della stessa raccordando la viabilità esistente; inoltre devono realizzarsi le fasce di aree a verde previste verso le aree agricole.

## **ARTICOLO 39 AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE**

### **1. Aree di Trasformazione produttive**

Le Aree di Trasformazione produttive (abbreviate con la sigla "ATPO") comprendono le aree del territorio comunale, all'interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, con superfici libere, localizzate a ridosso del centro edificato e utilizzabili per il completamento e l'espansione del tessuto edilizio produttivo esistente e dei relativi servizi. Al loro interno è prevista la possibilità di modificazione dei suoli ai fini edificatori, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, in particolare delle aree pubbliche per viabilità e sosta, e delle aree a verde, secondo quanto disposto nei successivi commi.

Esse sono individuate nell'elaborato "DP10 - Tavola delle previsioni del territorio comunale (scala 1:5000)" e negli elaborati "DP11a - Tavola delle aree di trasformazione - Capoluogo (scala 1:2000)" e "DP11b - Tavola delle aree di trasformazione - Stazione (scala 1:2000)", con retino grigliato, e delimitate con apposita linea tratteggiata.

Il rispetto di quanto prescritto dalle presenti norme, e in particolare dai successivi commi, costituisce la conformità delle Aree di Trasformazione produttive alle previsioni del presente Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'articolo 14, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.

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

Nelle Aree di Trasformazione produttive sono vietate le destinazioni d'uso, definite nell'ARTICOLO 33, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: destinazioni d'uso produttive di tipo Pa, Pb;
- b. destinazioni d'uso compatibili: destinazioni d'uso commerciali di tipo Ca; destinazioni d'uso terziarie di tipo Ta, Tb, Tc, Td, Te, Tf; destinazioni d'uso per

servizi di tipo Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff, Fh.

In tutte le Aree di Trasformazione produttive sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 27, comma 2.

### **3. Modalità di intervento**

Le Aree di Trasformazione produttive si attuano tramite intervento indiretto, con la predisposizione di strumenti urbanistici attuativi, come previsto nell'ARTICOLO 31.

### **4. Indici territoriali**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 2, nelle Aree di Trasformazione produttive devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di utilizzazione massimo, fermo restando quanto ulteriormente precisato nelle prescrizioni generali, di cui al successivo comma 6, lettera "x":

UF = 0,75 mq/mq;

- b. indice di permeabilità minimo: IP = 20%.

### **5. Altri parametri**

Nelle Aree di Trasformazione produttive devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'ARTICOLO 10;
- b. altezza dell'edificio massima: H = 11,00 m;
- c. aree pubbliche per viabilità e sosta: come prescritto dall'ARTICOLO 28, comma 2; e parcheggi privati: come prescritto dall'ARTICOLO 28, comma 5;
- d. aree a verde: come prescritto dall'ARTICOLO 29, comma 2; e piantumazione: come prescritto dall'ARTICOLO 29, comma 3;
- e. aree per servizi: come prescritto dall'ARTICOLO 31, comma 3, lettera "d".

### **6. Prescrizioni generali**

All'interno delle Aree di Trasformazione produttive devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali, ovvero:

- a. è ammesso un incremento pari al 15% (quindici per cento) dell'indice di utilizzazione, di cui al precedente comma 4, lettera "a", nel caso di intervento indiretto, realizzato attraverso la predisposizione di Programmi Integrati di Intervento, secondo quanto previsto nell'ARTICOLO 31, con la previsione di maggiori opere di urbanizzazione da realizzare esternamente alla superficie fabbricabile e secondo quanto indicato dal Piano dei Servizi;
- b. si applica il principio della perequazione urbanistica e pertanto i diritti edificatori, e i relativi oneri, sono equamente suddivisi tra i proprietari, indipendentemente dall'identificazione delle aree di cessione, di cui all'ARTICOLO 31, comma 3.
- c. **il progetto nelle Aree di trasformazione deve rapportarsi con il contesto adottando, fra le alternative possibili, quelle con minore impatto sull'assetto paesistico, e privilegiando le dimensioni, le forme, i materiali e i colori che**

**hanno maggiore coerenza con i caratteri e i valori dei luoghi esistenti e della loro percezione visuale**

**7. Prescrizioni particolari**

Per tutte le Aree di Trasformazione produttive, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a. devono realizzarsi le fasce di aree a verde previste verso le aree agricole, come prescritto dall'ARTICOLO 29, comma 2;
- b. inoltre l'attuazione della stesse deve contribuire alla sistemazione della viabilità in zona produttiva, secondo quanto indicato dal Piano dei Servizi.
- c. **la trasformazione dell'aree ATP1 e ATP7 deve attenersi alle disposizioni dettate dall'articolo 32 delle NTA del PTCP di Pavia e dall'articolo 26.c.5 del PTPR della Lombardia;**
- d. **gli accessi alla viabilità provinciale che avvengano direttamente dagli ambiti di trasformazione devono essere coordinati da strade locali o di arroccamento a loro volta collegate alla Strada Provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate, nuove intersezioni a rotatoria oppure nuove intersezioni che consentano la sola svolta a destra senza la possibilità di attraversamento della carreggiata, poste ad un'adeguata distanza tra loro; inoltre gli Ambiti ATP1 e ATP7 adiacenti alla SP exSS494 non potranno avere accessi diretti alla strada provinciale se non attraverso autorizzazione provinciale agli stessi.**

## **TITOLO V            PIANO DEI SERVIZI**

### **CAPO I                AREE DEL PIANO DEI SERVIZI**

#### **ARTICOLO 40        AREE PER SERVIZI**

##### **1. Aree per servizi**

Le Aree per servizi comprendono le aree del territorio comunale, all'interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, pubbliche, di interesse pubblico e generale, necessarie alla comunità di Villanova d'Ardenghi nel suo insieme e in ragione della sua composizione sociale.

Esse sono individuate nell'elaborato "DP10 - Tavola delle previsioni del territorio comunale (scala 1:5000)", e inoltre negli elaborati "PS03a - Tavola delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale - Capoluogo (scala 1:2000)", "PS03b - Tavola delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale - Stazione (scala 1:2000)", "PS03c - Tavola delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale - Zona Est (scala 1:2000)" con apposito retino geometrico, e suddivise secondo le categorie specificate nei successivi commi.

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

Nelle Aree per servizi sono vietate le destinazioni d'uso, definite nell'ARTICOLO 33, non incluse nel seguente elenco, fermo restando quanto precisato nei successivi commi:

- a. Destinazioni d'uso principali: destinazioni d'uso per servizi di tipo Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff, Fg, Fh;
- b. Destinazioni d'uso compatibili: destinazioni d'uso commerciali di tipo Ca; destinazioni d'uso terziarie di tipo Ta, Tb, Tc, Td, Te.

Nelle Aree per servizi sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 27, comma 2.

##### **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, come previsto nell'ARTICOLO 32, commi 4 e 5.

##### **4. Indici territoriali**

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

- a. indice di permeabilità minimo: IP = 20%.

##### **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 = 8,50 m;
- c. aree pubbliche per viabilità e sosta: come prescritto dall'ARTICOLO 28, comma 2;
- d. aree a verde: come prescritto dall'ARTICOLO 29, comma 2; e piantumazione: come prescritto dall'ARTICOLO 29, comma 3.

#### **6. Prescrizioni particolari**

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

#### **7. Aree per attrezzature per l'istruzione**

Le Aree per attrezzature per l'istruzione (identificate con la sigla "AI") sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo Fa.

#### **8. 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 Fb.

#### **9. 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 Fc.

#### **10. Aree per attrezzature per lo sport e il tempo libero**

Le Aree per attrezzature per lo sport e il tempo libero (identificate con la sigla "AS") sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo Fd.

All'interno di ognuna delle Aree per attrezzature per lo sport e il tempo libero deve essere eseguita la piantumazione di alberi e arbusti, scelti sulla base dell'elenco di cui all'ARTICOLO 29, comma 4, in misura minima pari a un albero e un arbusto per ogni 300mq (trecento metri quadrati) dell'area stessa.

#### **11. Aree pubbliche a verde urbano**

Le Aree pubbliche a verde urbano (identificate con la sigla "AV") sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo Fe.

Esse comprendono anche le aree a verde da cedere come Aree pubbliche a verde urbano nell'ambito dell'attuazione delle Aree di Trasformazione residenziale e delle Aree di Trasformazione produttive, come specificato nel precedente ARTICOLO 38, comma 7.

All'interno di ognuna delle Aree pubbliche a verde urbano deve essere eseguita la piantumazione di alberi e arbusti, scelti sulla base dell'elenco di cui all'ARTICOLO 29, comma 4, in misura minima pari a un albero e un arbusto per ogni 50mq (cinquanta metri quadrati) dell'area stessa.

#### **12. Aree per attrezzature tecnologiche**

Le Aree per attrezzature tecnologiche (identificate con la sigla “AT”) sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d’uso per servizi di tipo Ff.

All’interno di ognuna delle Aree per attrezzature tecnologiche devono essere eseguite opportune opere di mitigazione ambientale, e inoltre deve essere eseguita la piantumazione di alberi e arbusti, scelti sulla base dell’elenco di cui all’ARTICOLO 29, comma 4, in misura minima pari a un albero e un arbusto per ogni 150mq (centocinquanta metri quadrati) dell’area stessa.

### **13. Aree per parcheggi pubblici esistenti**

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

### **14. Aree per parcheggi pubblici di progetto**

Le Aree per parcheggi pubblici di progetto comprendono gli spazi di sosta o di parcheggio (identificati con la sigla “PA”), dove realizzare le opere di urbanizzazione indicate nel Piano dei Servizi, nonché i nuovi spazi pubblici di sosta, di cui all’ARTICOLO 28, comma 4, da cedere nell’ambito dell’attuazione delle Aree di Trasformazione residenziale, nelle Aree di Trasformazione produttive o delle aree assoggettate a Permesso di costruire convenzionato.

## **ARTICOLO 41 AREE PER LA INFRASTRUTTURE VIARIE**

### **1. Aree per la viabilità esistente**

Le Aree per la viabilità esistente comprendono le aree del territorio comunale, all’interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, che includono gli spazi destinati alle strade, inclusi i relativi elementi compositivi della piattaforma stradale, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopedonali, delle aiuole spartitraffico.

### **2. Aree per la viabilità di progetto**

Le Aree per la viabilità di progetto comprendono le aree del territorio comunale, all’interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, che includono gli spazi delle strade, dove realizzare le opere di urbanizzazione indicate nel Piano dei Servizi, nonché le nuove strade pubbliche di cui all’ARTICOLO 28, comma 3.

### **3. Aree per la ferrovia**

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

## **TITOLO VI            PIANO DELLE REGOLE**

### **CAPO I                AREE DEL PIANO DELLE REGOLE**

#### **ARTICOLO 42    GENERALITA'**

##### **1. Aree del Piano delle Regole**

Le Aree del Piano delle Regole comprendono le aree del territorio comunale, all'interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, suddivise come segue:

- a. le Aree del nucleo di antica formazione, di cui al successivo ARTICOLO 43;
- b. le Aree consolidate residenziali, di cui al successivo ARTICOLO 44;
- c. le Aree consolidate produttive, di cui al successivo ARTICOLO 45;
- d. e tutte le aree , di cui al successivo CAPO III.

### **CAPO II              AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

#### **ARTICOLO 43    AREE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

##### **1. Aree del nucleo di antica formazione**

Le Aree del nucleo di antica formazione comprendono le aree del territorio comunale, all'interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, appartenenti al tessuto urbano consolidato, dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, caratterizzate da un particolare interesse storico e paesaggistico.

Esse sono individuate nell'elaborato "DP10 - Tavola delle previsioni del territorio comunale (scala 1:5000)", e inoltre nell'elaborato "PR02a - Tavola delle aree del piano delle regole -Area di Iniziativa Comunale - Capoluogo (scala 1:2000)", con retino a linee verticali, e perimetrate sulla base della Cartografia dell'Istituto Geografico Militare (IGM) di prima levatura.

Inoltre nell'elaborato "PR03 - Tavola degli interventi - Centro storico di Villanova (scala 1:1000)" all'interno delle Aree del nucleo di antica formazione sono specificate le seguenti tipologie di edifici:

- a. gli edifici storici, che comprendono i beni immobili da tutelare, ai sensi dell'ARTICOLO 16, comma 3, e in particolare: Palazzo Conti Ardenghi; Case private; la Chiesa Parrocchiale; il Cimitero comunale; il Municipio.
- b. gli edifici su fronti pubblici, non inclusi tra quelli di cui alle precedenti lettere "a", che comprendono gli edifici da ristrutturare, meritevoli di salvaguardia, componenti le cortine edilizie affacciate lungo la maglia viaria storica;
- c. gli altri edifici, non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere "a" e "b", privi di interesse ma compresi negli isolati del centro storico.



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

Nelle Aree del nucleo di antica formazione sono vietate le destinazioni d'uso, definite nell'ARTICOLO 33, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: destinazioni d'uso residenziali di tipo Ra;
- b. destinazioni d'uso compatibili: destinazioni d'uso commerciali di tipo Ca; destinazioni d'uso terziarie di tipo Ta, Tb, Tc, Td, Te; destinazioni d'uso ricettive di tipo Aa; destinazioni d'uso per servizi di tipo Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff, Fh.

Nelle Aree del nucleo di antica formazione sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 27, comma 2.

## **3. Modalità di intervento**

Le Aree del nucleo di antica formazione si attuano tramite intervento diretto, con la predisposizione di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, come previsto nell'ARTICOLO 32, commi 4 e 5, e come di seguito specificato.

Nelle Aree del nucleo di antica formazione per tutti gli edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, nel rispetto dei successivi commi e soprattutto delle prescrizioni particolari del comma 7. Nel caso degli altri interventi edilizi e urbanistici sull'esistente sono obbligatori:

- a. per gli edifici storici, di cui al precedente comma 1, lettera "a", gli interventi di restauro, specificati nell'ARTICOLO 22, comma 4;
- b. per gli edifici su fronti pubblici, di cui al precedente comma 1, lettera "b", gli interventi di ristrutturazione edilizia, specificati nell'ARTICOLO 22, comma 5, con obbligo di allineamento lungo le cortine edilizie individuate;
- c. per gli altri edifici, di cui al precedente comma 1, lettera "c", gli interventi di ristrutturazione edilizia, specificati nell'ARTICOLO 22, comma 5, senza obbligo di allineamento lungo le cortine edilizie individuate.

Nelle Aree del nucleo di antica formazione gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione devono sempre rispettare le disposizioni del presente articolo e soprattutto le prescrizioni particolari del comma 7.

## **4. Indici territoriali**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree del nucleo di antica formazione devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di fabbricabilità massimo, fermo restando quanto ulteriormente precisato nelle prescrizioni generali, di cui al successivo comma 6, lettera "a":  
 $IF = IF \text{ esistente oppure } 1,50 \text{ mc/mq};$
- b. indice di permeabilità minimo:  $IP = 20\%$ .

## **5. Altri parametri**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree del nucleo di antica formazione devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'ARTICOLO 10;

- b. altezza dell'edificio massima, 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 favorevole da parte della Commissione del Paesaggio, secondo quanto previsto nell'ARTICOLO 26, comma 2, lettere "a":

H = H esistente;

- c. parcheggi privati: come prescritto nell'ARTICOLO 28, comma 5, con possibilità di monetizzare gli stessi;
- d. piantumazione: come prescritto nell'ARTICOLO 29, comma 3, con possibilità di monetizzare la stessa.

## **6. Prescrizioni generali**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, all'interno delle Aree del nucleo di antica formazione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- a. è ammesso un ampliamento *una tantum* pari al 15% (quindici per cento) della volumetria, come definita nell'ARTICOLO 6, comma 8, con un massimo di 150mc (centocinquanta metri cubi);
- b. dove segnalato va sempre rispettato l'allineamento lungo le cortine edilizie esistenti; inoltre deve essere sempre rispettata l'altezza come specificato dal precedente comma 5, lettera "b".

## **7. Prescrizioni particolari**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, all'interno delle Aree del nucleo 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 come nei fabbricati del contesto del centro storico, anche in base a quanto precisato nel Regolamento Edilizio comunale e in particolare alla tabella colori allegata allo stesso.

Fermo restando quanto sopra specificato, anche ai fini dell'Autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto nell'ARTICOLO 26, comma 2, lettera "a", all'interno delle Aree del nucleo di antica formazione, nel caso di intervento su edifici storici e edifici su fronti pubblici, specificati nel precedente comma 1, lettere "a" e "b", 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;
- b. le pareti esterne devono essere realizzate con intonaco, 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. i sistemi di oscuramento devono essere realizzati tramite persiane;
- f. le vetrine e gli ingressi degli esercizi commerciali devono essere realizzati con

vetro non riflettente.

Le disposizioni di cui sopra sono derogabili escusivamente previo parere favorevole e motivato da parte della Commissione del Paesaggio.

## **ARTICOLO 44 AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI**

### **1. Aree consolidate residenziali**

Le Aree consolidate residenziali comprendono le aree del territorio comunale, all'interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, incluse le aree libere, intercluse o di completamento.

Esse sono individuate nell'elaborato "DP10 - Tavola delle previsioni del territorio comunale (scala 1:5000)", e inoltre negli elaborati "PR02a - Tavola delle aree del piano delle regole - Area di Iniziativa Comunale - Capoluogo (scala 1:2000)", "PR02b - Tavola delle aree del piano delle regole - Area di Iniziativa Comunale - Stazione (scala 1:2000)", e "PR02c - Tavola delle aree del piano delle regole - Area di Iniziativa Comunale - Zona Est (scala 1:2000)", con retino a linee oblique.

Le Aree consolidate residenziali comprendono anche le seguenti aree particolari:

- a. aree assoggettate a strumenti urbanistici attuativi in corso di vigenza o in atto, per le quali prevalgono le prescrizioni specificate nelle relative convenzioni e nei relativi atti approvativi, delimitate con apposita linea tratteggiata e con la lettera "A";
- b. aree centrali da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi definiti come Programmi Integrati di Intervento, delimitate con apposito perimetro e con la sigla "PPIO".

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

Nelle Aree consolidate residenziali sono vietate le destinazioni d'uso, definite nell'ARTICOLO 33, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: destinazioni d'uso residenziali di tipo Ra;
- b. destinazioni d'uso compatibili: destinazioni d'uso commerciali di tipo Ca; destinazioni d'uso terziarie di tipo Ta, Tb, Tc, Td, Te; destinazioni d'uso ricettive di tipo Aa; destinazioni d'uso per servizi di tipo Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff, Fh.

Nelle Aree consolidate residenziali sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 27, comma 2.

### **3. Modalità di intervento**

Le Aree consolidate residenziali si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, come previsto nell'ARTICOLO 32, commi 4 e 5, fatto salvo quanto di seguito specificato.

Nel caso in cui all'interno delle Aree consolidate residenziali siano evidenziate aree pubbliche per viabilità e sosta di cui all'ARTICOLO 28, comma 2, oppure siano necessarie opere di urbanizzazione primaria, le stesse si attuano tramite intervento

diretto, con permesso di costruire convenzionato, come previsto nell'ARTICOLO 32, comma 3.

Nel caso di Aree consolidate residenziali di cui al precedente comma 1, lettera "b" le stesse aree da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi definiti come Programmi Integrati di Intervento.

#### **4. Indici territoriali**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 1, nelle Aree consolidate residenziali devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di fabbricabilità massimo, fermo restando quanto ulteriormente precisato nelle prescrizioni generali, di cui al successivo comma 6, lettera "a":

IF = IF esistente oppure 1,50 mc/mq;

- b. indice di permeabilità minimo: IP = 20%.

**Nelle Aree consolidate residenziali è ammesso il trasferimento di volumetria da un'area all'altra, da trasciversi presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare competente, fermo restando il rispetto dell'indice di permeabilità minimo, di cui alla precedente lettera "b", e dei parametri specificati nel successivo comma 5.**

#### **5. Altri parametri**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 1, nelle Aree consolidate 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 **9,50 m**;
- c. aree pubbliche per viabilità e sosta: come prescritto nell'ARTICOLO 28, comma 2; e parcheggi privati: come prescritto nell'ARTICOLO 28, comma 5;
- d. aree a verde: come prescritto dall'ARTICOLO 29, comma 2; e piantumazione: come prescritto nell'ARTICOLO 29, comma 3.

#### **6. Prescrizioni generali**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 1, all'interno delle Aree consolidate residenziali devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- a. nel caso in cui l'indice di fabbricabilità esistente sia maggiore dell'indice di fabbricabilità massimo, di cui al precedente comma 4, lettera "a", è ammesso un ampliamento *una tantum* pari al 15% (quindici per cento) della volumetria esistente, come definita nell'ARTICOLO 6, comma 8, con un massimo di 150mc (centocinquanta metri cubi).
- b. **In ottemperanza all'art. 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene Tipo, qualsiasi intervento su un'area produttiva dismessa o su terreni utilizzati per il deposito di materiale insalubre e/o inquinante è subordinato alla verifica della salubrità del suolo e/o della falda. Pertanto sarà necessario svolgere un'indagine ambientale preliminare sul sito, a seguito della quale emergerà la presenza o meno di contaminazioni e la conseguente necessità di attivare l'iter tecnico-**

**amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (parte IV, titolo V). La costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità dell'area da parte dell'Autorità competente.**

**7. Prescrizioni particolari**

All'interno delle Aree consolidate residenziali, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a. nelle Aree consolidate residenziali assoggettate a strumenti urbanistici attuativi in corso di vigenza, come specificate nel precedente comma 1, lettera "a", prevalgono sempre le prescrizioni specificate nelle relative convenzioni e nei relativi atti approvativi anche se in contrasto con le norme di cui ai precedenti commi.

## **ARTICOLO 45 AREE CONSOLIDATE PRODUTTIVE**

### **1. Aree consolidate produttive**

Le Aree consolidate produttive comprendono le aree del territorio comunale, all'interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, dove prevale la funzione produttiva, di tipo artigianale, industriale, commerciale e terziario, e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, incluse le aree libere, intercluse o di completamento.

Esse sono individuate nell'elaborato "DP10 - Tavola delle previsioni del territorio comunale (scala 1:5000)", e inoltre negli elaborati "PR02a - Tavola delle aree del piano delle regole - Area di Iniziativa Comunale - Capoluogo (scala 1:2000)", "PR02b - Tavola delle aree del piano delle regole - Area di Iniziativa Comunale - Stazione (scala 1:2000)", e "PR02c - Tavola delle aree del piano delle regole - Area di Iniziativa Comunale - Zona Est (scala 1:2000)", con retino grigliato.

Le Aree consolidate produttive comprendono anche le aree consolidate produttive assoggettate a strumenti urbanistici attuativi in corso di vigenza, per le quali prevalgono le prescrizioni specificate nelle relative convenzioni e nei relativi atti approvativi, delimitate con apposita linea tratteggiata e con la lettera "A".

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

Nelle Aree consolidate produttive sono vietate le destinazioni d'uso, definite nell'ARTICOLO 33, non rientranti nel seguente elenco, fermo restando quanto di seguito specificato nel precedente comma 1:

- a. destinazioni d'uso principali: destinazioni d'uso produttive di tipo Pa, Pb;
- b. destinazioni d'uso compatibili: destinazioni d'uso commerciali di tipo Ca; destinazioni d'uso terziarie di tipo Ta, Tb, Tc, Td, Te, Tf; destinazioni d'uso per servizi di tipo Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff, Fh.

Nelle Aree consolidate produttive sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 27, comma 2.

### **3. Modalità di intervento**

Le Aree consolidate produttive si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, come previsto nell'ARTICOLO 32, commi 4 e 5, fatto salvo quanto di seguito specificato.

Nel caso in cui all'interno delle Aree consolidate produttive siano evidenziate aree pubbliche per viabilità e sosta di cui nell'ARTICOLO 28, comma 2, oppure siano necessarie opere di urbanizzazione primaria, le stesse si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire convenzionato, come previsto nell'ARTICOLO 32, comma 3.

### **4. Indici territoriali**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 1, nelle Aree consolidate produttive devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di utilizzazione massimo:  $UF = UF$  esistente oppure 0,75 mq/mq, fermo restando quanto ulteriormente precisato nelle successive prescrizioni generali;
- b. indice di permeabilità minimo:  $IP = 10\%$ .

## **5. Altri parametri**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 1, nelle Aree consolidate produttive 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 11,00 m per ogni edificio, con possibilità di aumentare l'altezza nel caso di torri di lavorazione, serbatoi o altre costruzioni accessorie allo stretto servizio delle attività insediate;
- c. aree pubbliche per viabilità e sosta: come prescritto nell'ARTICOLO 28, comma 2; e parcheggi privati: come prescritto nell'ARTICOLO 28, comma 5;
- d. aree a verde: come prescritto nell'ARTICOLO 29, comma 2; e piantumazione: come prescritto nell'ARTICOLO 29, comma 3.

## **6. Prescrizioni generali**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 1, nelle Aree consolidate produttive è fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- a. nel caso in cui l'indice di utilizzazione esistente sia maggiore dell'indice di utilizzazione massimo, di cui al precedente comma 4, lettera "a", è ammesso un ampliamento *una tantum* pari al 15% (quindici per cento) della superficie utile esistente, come definita nell'ARTICOLO 6, comma 3, con un massimo di 150mq (centocinquanta metri quadrati).
- b. **In ottemperanza all'art. 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene Tipo, qualsiasi intervento su un'area produttiva dismessa o su terreni utilizzati per il deposito di materiale insalubre e/o inquinante è subordinato alla verifica della salubrità del suolo e/o della falda. Pertanto sarà necessario svolgere un'indagine ambientale preliminare sul sito, a seguito della quale emergerà la presenza o meno di contaminazioni e la conseguente necessità di attivare l'iter tecnico-amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (parte IV, titolo V). La costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità dell'area da parte dell'Autorità competente.**

## **7. Prescrizioni particolari**

Nelle Aree consolidate produttive, oltre quanto sopra stabilito, è fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a. nelle aree consolidate produttive dove si prevedono le tipologie progettuali specificate dalla Legge Regionale n.20 del 1999 gli interventi devono essere sottoposti a procedura di VIA e di verifica secondo la legislazione vigente in materia.

## **CAPO III            AREE AGRICOLE INTERNE ALLE AREE IC**

### **ARTICOLO 46    AREE AGRICOLE INTERNE ALLE AREE IC**

#### **1. Aree agricole interne alle aree IC**

Le Aree agricole interne alle aree IC comprendono le aree del territorio comunale, all'interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, dove prevalgono le attività di coltivazione agraria e gli insediamenti connessi agli usi rurali entro i centri di Villanova, Stazione e Zona Est.

Esse sono individuate nell'elaborato "DP10 - Tavola delle previsioni del territorio comunale (scala 1:5000)", e inoltre negli elaborati "PR02a - Tavola delle aree del piano delle regole - Area di Iniziativa Comunale - Capoluogo (scala 1:2000)", "PR02b - Tavola delle aree del piano delle regole - Area di Iniziativa Comunale - Stazione (scala 1:2000)", e "PR02c - Tavola delle aree del piano delle regole - Area di Iniziativa Comunale - Zona Est (scala 1:2000)", con retino a nido d'ape.

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

Nelle Aree agricole interne alle aree IC sono vietate le destinazioni d'uso, definite nell'ARTICOLO 33, non rientranti nel seguente elenco, fermo restando quanto di seguito specificato:

- a. destinazioni d'uso principali: destinazioni d'uso agricole di tipo Ea, Eb, Ec;

Nelle Aree agricole interne alle aree IC sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria di cui all'ARTICOLO 27, comma 2.

#### **3. Modalità di intervento**

In base a quanto prescritto nell'articolo 59 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i., gli interventi nelle Aree agricole interne alle aree IC, si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo quanto previsto nell'ARTICOLO 32, commi 4 e 5, fermo restando che nei casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria e nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione, gli stessi tramite intervento diretto, con permesso di costruire, secondo quanto previsto nell'ARTICOLO 32, comma 4.

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

#### **4. Indici territoriali**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree agricole interne alle aree IC devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

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



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

IF = 0,01 mc/mq, con un massimo di 500 mc (cinquecento metri cubi) 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 Eb o Ec, 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, componenti l'azienda, comprese le aree agricole esistenti su terreni di comuni contermini, fermo restando che su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

## **5. Altri parametri**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree agricole interne alle aree IC 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 8,50m per ogni edificio, con possibilità di aumentare l'altezza solo nel caso di serbatoi, silos e altre costruzioni accessorie allo stretto servizio delle attività agricole;
- c. parcheggi privati: come prescritto nell'ARTICOLO 28, comma 5;
- d. piantumazione: come prescritto nell'ARTICOLO 29, comma 3.

## **6. Prescrizioni generali**

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

- a. per gli edifici esistenti con destinazione diversa da quelle indicate nel precedente comma 2 è ammesso un ampliamento *una tantum* pari al 15% della volumetria, come definita nell'ARTICOLO 6, comma 8, con un massimo di 150mc (centocinquanta metri cubi);
- b. per le piantagioni di pioppi e in genere per le attività di arboricoltura la distanza degli alberi dal confine, come definita nell'ARTICOLO 11, comma 1, non può essere inferiore a 10,00 m (dieci metri);
- c. è sempre vietato l'utilizzo dei reflui zootecnici, nonché di concimi azotati e ammendamenti organici a loro interno.

## **7. Prescrizioni particolari**

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

interne alle aree IC si devono rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- a. 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 e in particolare alla tabella colori allegata allo stesso.

## **CAPO IV            AREE ESTERNE ALLA ZONA IC**

### **ARTICOLO 47    AREE ESTERNE ALLA ZONA IC**

#### **1. Aree esterne alla Zona IC**

Le Aree esterne alla Zona IC comprendono le aree del territorio comunale, localizzate al di fuori delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, dove prevalgono le attività di agricole e gli insediamenti connessi agli usi rurali, nonché le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche. Esse sono individuate nell'elaborato "DP10 - Tavola delle previsioni del territorio comunale (scala 1:5000)", con appositi retini.

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

Nelle Aree esterne alla Zona IC sono vietate le destinazioni d'uso, non incluse tra quelle esplicitamente ammesse nelle Norme vigenti del Parco del Ticino.

Nelle Aree esterne alla Zona IC sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria di cui nell'ARTICOLO 27, comma 2, secondo quanto disposto dalle Norme vigenti del Parco del Ticino.

#### **3. Modalità di intervento**

Fermo restando quanto prescritto nell'articolo 59 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i., nelle Aree esterne alla Zona IC sono applicate le modalità di intervento stabilite dalle Norme vigenti del Parco del Ticino e precisate nell'ARTICOLO 31 e nell'ARTICOLO 32.

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

#### **4. Indici territoriali**

Nelle Aree esterne alla Zona IC sono applicati gli indici territoriali stabiliti dalle Norme vigenti del Parco del Ticino, sulla base delle definizioni di cui ai precedenti ARTICOLO 6 e ARTICOLO 7.

#### **5. Altri parametri**

Fermo restando quanto specificato dei precedenti commi e dalle maggiori prescrizioni contenute nelle Norme vigenti del Parco del Ticino, nelle Aree esterne alla Zona IC devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'ARTICOLO 10;
- b. parcheggi privati: come prescritto nell'ARTICOLO 28, comma 5;
- c. piantumazione: come prescritto nell'ARTICOLO 29, comma 3.

#### **6. Prescrizioni generali**

Fermo restando quanto specificato dei precedenti commi e dalle maggiori

prescrizioni contenute nelle Norme vigenti del Parco del Ticino, nelle Aree esterne alla Zona IC è fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- a. 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 nell'Abaco e nelle Norme vigenti del Parco del Ticino;
- b. per le piantagioni di pioppi e in genere per le attività di arboricoltura la distanza degli alberi dal confine, come definita nell'ARTICOLO 11, comma 1, non può essere inferiore a 10,00 m (dieci metri);
- c. per la coltivazione del riso le stesse devono essere mantenute a 100,00 m (cento metri) dal centro abitato, come definito nell'ARTICOLO 14, comma 2, 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 Ea, come specificato dal "Regolamento speciale per la coltivazione del riso nella Provincia di Pavia", approvato dal Consiglio Provinciale il 22 gennaio 1999;