Comune di Torre d'Isola

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Variante generale 2018

PIANO DELLE REGOLE PR6_ Disposizioni di attuazione del PGT

giugno 2018

Amministrazione comunale di Torre d'Isola

Roberto Casimiro Veronesi
Sindaco
Valentina Formenton
assessore ai servizi sociali, volontariato e servizi alla persona
Annalisa Dettori
assessore all'istruzione
Matteo Brambilla
consigliere delegato al bilancio comunale
Giulio Sirianni
consigliere delegato ambiente, territorio, agricoltura e innovazione tecnologica, referente Associazione comuni Virtuosi e Patto dei Sindaci
Stefania Cerea
Consigliere delegato al coordinamento dei rappresentanti delle frazioni
Valeria Peschiera
Consigliere e capogruppo di maggioranza
Alberto Repossi
Consigliere
Marta Balestrieri
Staff del sindaco e supporto per il coordinamento del PGT

Settori amministrativi

Maria Cristina Leone
Segretario comunale
Michele Vittori
Responsabile ufficio tecnico e urbanistica
Maria Seminara
Istruttore tecnico

Progetto del Piano

Massimiliano Innocenti
Viviana Di Martino

Valutazione ambientale strategica del Piano

Marco Pompilio

Studio di incidenza ambientale del Piano

Monica Lazzarini

Indice

Titolo Primo
DISPOSIZIONI GENERALI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 1 - Principi del Piano _5
Articolo 2 - Rinvio ad altre disposizioni_5
Articolo 3 - Disciplina concorrente_5
Articolo 4 - Validità ed efficacia degli strumenti urbanistici_5
Articolo 5 - Deroghe e modifiche_6
Articolo 6 - Stato di fatto in contrasto con le previsioni del Piano_6
Articolo 7 - Elaborati costituitivi del Piano_6
Articolo 8 - Misure di salvaguardia _7
Articolo 9 – Attuazione, monitoraggio e valutazione del Piano_7
Articolo 10 - Disposizioni transitorie per i piani attuativi in fase di realizzazione_7
Articolo 11 - Valenza paesistica del Piano_8
Articolo 12 - Disposizioni per l'esame paesistico degli interventi_8

Titolo Secondo
DEFINIZIONI, PARAMETRI, USI, MODALITÀ DI INTERVENTO

Articolo 13 - Definizioni urbanistiche _9
Articolo 14 - Definizioni del Regolamento per il recupero
degli insediamenti rurali dismessi del Parco del Ticino_11
Articolo 15 - Parametri urbanistici _11
Articolo 16- Usi del territorio_14
Articolo 17 - Usi assimilabili per analogia_17
Articolo 18 - Variazione d'uso_17
Articolo 19 - Modalità di intervento edilizio e urbanistico_17
Articolo 20 - Permesso di costruire convenzionato_19
Articolo 21 - Trasferimento di superficie utile lorda _20
Articolo 22 - Destinazioni d'uso_20

Titolo Terzo
ONERI E INCENTIVI

Articolo 23 - Oneri comunali per le attività edilizie e urbanistiche_21
Articolo 24 - Incentivi per le attività edilizie e urbanistiche_22

Titolo Quarto
QUADRO DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI DEL PIANO

Articolo 25 - Vincoli del Piano_25
Articolo 26 - Fasce di rispetto stradale_26
Articolo 27 - Fasce di rispetto degli elettrodotti_27
Articolo 28 - Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile_27
Articolo 29 - Impianti di telefonia mobile_28
Articolo 30 - Reticolo idrografico_28
Articolo 31 – Fasce di rispetto del reticolo idrografico_28
Articolo 32 – Alberi monumentali sottoposti a tutela_31
Articolo 33 - Attività di recupero dei fanghi destinabili all'utilizzo in agricoltura: limitazioni_31
Articolo 34 - Attività agricole di allevamento animali: limitazioni_31

Articolo 35 – Reti tecnologiche e impianti di produzione di energia: prescrizioni e limitazioni _32
Articolo 36 - Attività di gioco d'azzardo tramite apparecchiature: limitazioni_32

Titolo Quinto
SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI ED ECOLOGICHE
Articolo 37 - Dotazioni territoriali/standard urbanistici _34
Articolo 38 - Dotazioni di parcheggi pubblici_34
Articolo 39 - Dotazioni di parcheggi privati_34
Articolo 40 – Sistema dei servizi e degli spazi pubblici_38
Articolo 41 - Sistema della mobilità - Campi di competenza_40
Articolo 42- Classificazione della viabilità_40
Articolo 43 - Isole ambientali_40
Articolo 44 - Rete dei percorsi ciclo-pedonali_40
Articolo 45 Rete ecologica comunale_41
Articolo 46 – Varchi della permeabilità ecologica da salvaguardare_42
Articolo 47 Elementi di deframmentazione_43
Articolo 48 Fasce tampone_43
Articolo 49 - Tutela del patrimonio arboreo_43
Articolo 50 – Visuali paesaggistiche_43
Articolo 51 - Tracciati storici_44
Articolo 52 Areali di rischio archeologico_44
Articolo 53 – Banca della Terra_44

Titolo Sesto
SISTEMA INSEDIATIVO
Articolo 54 - Sistema insediativo del Tessuto urbano consolidato – TUC_45
Articolo 55 – Sistema insediativo esterno al perimetro delle zone di iniziativa comunale IC_45
Articolo 56 - Perimetro dei Nuclei di antica formazione_45
Articolo 57 - Tessuto prevalentemente residenziale di matrice storica e rurale_46
Articolo 58 - Tessuto prevalentemente residenziale_50
Articolo 59 - Tessuto per attività produttive di beni e servizi_51
Articolo 60 - Insediamenti rurali in ambito urbano_53
Articolo 61 Insediamenti residenziali di matrice storico rurale o urbana al di fuori del perimetro delle zone IC_54
Articolo 62 - Attrezzature per la mobilità_55
Articolo 63 - Verde privato e ambientale_55
Articolo 64 - Limiti delle costruzioni accessorie_55
Articolo 65 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica_55

Titolo Settimo
SISTEMA AMBIENTALE E RURALE
Articolo 66 - Sistema ambientale e rurale_56
Articolo 67 - Insediamenti rurali_56
Articolo 68 - Ambiti del PTC del Parco Naturale della Valle del Ticino_57
Articolo 69 - Ambiti del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino_57
Articolo 70 - Ambiti agricoli di interazione con il sistema ecologico e naturalistico_58
Articolo 71 - Ambiti agricoli strategici a prevalente interesse produttivo_61
Articolo 72 – Ambiti agricoli all'interno del perimetro delle zone IC_62
Articolo 73 - Ambiti di recupero ambientale – ARA_62

Titolo Ottavo

AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE

Articolo 74 - Disciplina degli ambiti di trasformazione urbanistica_64
Articolo 75 - Ambiti riqualificazione funzionale _ARF_65
Articolo 76 - Ambiti di completamento residenziale_ ACR_66
Articolo 78 - Ambiti di trasformazione residenziale_ ATR_69
Articolo 79 - Ambiti di trasformazione per servizi_ATS_71

Titolo Nono

COMPONENTI GEOLOGICHE IDROGEOLOGICHE E SISMICHE

Articolo 80 - Fattibilità geologica delle costruzioni
Articolo 81 - Considerazioni e prescrizioni di carattere generale
Articolo 82 - Rapporti con la normativa sismica
Articolo 83 - Indicazioni sulla fattibilità geologica per le azioni di piano
Articolo 84 – Applicazione dei principi di invarianza idraulica e idrologica_74

SIGLE

Titolo Primo

DISPOSIZIONI GENERALI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Articolo 1 – Principi del Piano

1. Nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano di governo del territorio (di seguito indicato come Piano) sull'intero territorio comunale di Torre d'Isola.
2. Il Piano persegue l'obiettivo di favorire la coesione sociale e lo sviluppo sostenibile del territorio, contribuire a rafforzare la risposta globale agli effetti del cambiamento climatico, sostenere la qualità del paesaggio e della vita della comunità, rigenerare il patrimonio edilizio esistente, limitare il consumo di suolo.

Articolo 2 - Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi di semplificazione ed economicità dell'attività amministrativa, tutto quanto non è disciplinato dalle norme di attuazione del Piano è rinviato alle norme statali e regionali vigenti, nonché agli strumenti di pianificazione e ai piani di settore di livello sovracomunale per le materie di loro specifica competenza.

Articolo 3 - Disciplina concorrente

1. Il comune di Torre d'Isola ricade all'interno del perimetro del Parco lombardo della Valle del Ticino (LR 2 del 9/1/1974 e s. m. e i.) – di seguito denominato Parco regionale - e del Parco naturale della Valle del Ticino (LR 31 del 12/12/2002 e s. m. e i.) – di seguito denominato Parco naturale-.
2. Ai sensi dell'art. 25 della LR 86 del 30/11/1983, il PTC del Parco regionale e il PTC del Parco naturale hanno effetti di Piano paesistico e Piano urbanistico-territoriale, a cui i comuni conformano i rispettivi strumenti urbanistici generali.
2. Per effetto dell'articoli 6 e 12 delle norme tecniche di attuazione della Variante generale del PTC del Parco regionale approvata con DGR 5983 del 2/8/2001, sono individuati all'interno del perimetro del territorio comunale di Torre d'Isola gli ambiti denominati *Zone di iniziativa comunale (IC)*, a cui il PTC del Parco regionale detta orientamenti e criteri generali per il coordinamento delle previsioni degli strumenti urbanistici.
2. Nelle Zone IC le decisioni in materia di pianificazione urbanistica sono demandate allo strumento urbanistico comunale, PGT e sue varianti.
3. Ai sensi dell'art. 12.IC.6 delle Norme di attuazione del PTC del Parco regionale, il PGT e le sue varianti in sede di adozione sono sottoposti al parere di conformità del Parco stesso.
4. Il presente Piano recepisce e rimanda alle norme di attuazione del PTC del Parco regionale e ai regolamenti la disciplina del territorio comunale ricadente all'esterno del perimetro delle Zone IC; in particolare:

a. DCR n. VII/919 del 26/11/2003 per le aree ricadenti in Parco naturale (che includono zone T, F, A, B1, B2, B3, C1);
b. DGR n. VII/5983 del 2/8/2001 per le aree di Parco regionale;
c. Il Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti rurali dismessi, ai sensi degli artt. 6.11 e 7.C.7 della DCR VII/919 del 26/11/2003 e gli artt. 8.C.7 e 9.G.7 della DGR VII/5983 del 2/8/2001;.il Regolamento Abaco delle tipologie rurali, il Regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione carburanti" e s.m.i, nonché gli altri Regolamenti in vigore.

Articolo 4 - Validità ed efficacia degli strumenti urbanistici

1. Ai sensi e per effetto dell'art. 7 della LR12/2005 e s. m. i. il Piano definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano - DP, il Piano dei servizi – PS e il Piano delle regole - PR.
2. Ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005 e s. m. i., il Documento di piano ha validità quinquennale, è sempre

modificabile, e le sue previsioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Ai sensi dell'art. 9 della LR 12/2005 e s. m. i., il Piano dei servizi non ha termini di validità, è sempre modificabile, ha carattere vincolante e produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Ai sensi dell'art. 10 della LR 12/2005 e s. m. i., il Piano dei servizi non ha termini di validità, è sempre modificabile, ha carattere vincolante e produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
5. Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza tra i vari elaborati che compongono il Piano , le prescrizioni delle presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici a qualsiasi scala.

Articolo 5 - Deroghe e modifiche

1. Le disposizioni delle norme di attuazione sono derogabili esclusivamente nei casi e nelle modalità previste dall'art. 40 della LR 12/2005 e s. m. e i. (Permesso di costruire in deroga).
2. Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'art. 39 della LR 12/2005 e s. m. e i. (Intervento sostitutivo), l'Amministrazione comunale, previa deliberazione del consiglio comunale, può derogare alle disposizioni del Piano relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati.

Articolo 6 - Stato di fatto in contrasto con le previsioni del Piano

1. Fermo restando le misure di salvaguardia, gli usi del suolo e degli immobili che risultano in contrasto con quanto stabilito dal Piano a fare data dalla sua adozione, possono essere oggetto interventi edilizi o cambi d'uso soltanto per adeguarsi alle prescrizioni del Piano stesso.
2. Sono fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai sensi dell'art. 27 comma 1 della LR 12/2005 e s. m. i. (Definizione degli interventi edilizi).
3. Nel caso di aree destinate dal Piano a dotazioni pubbliche o di interesse pubblico sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 27 comma 1 della LR 12/2005 e s. m. i. (Definizione degli interventi edilizi).

Articolo 7 - Elaborati costituitivi il Piano

1. Ai sensi dell'art. 6 della LR 12/2005 e s. m. e i. il Piano è costituito dal Documento di piano, dal Piano dei servizi e del Piano delle regole, composti da elaborati tecnici con valore conoscitivo, di indirizzo e prescrittivo.

Documento di piano_DP
- DP1 – Relazione illustrativa
- DP2- Prescrizioni della pianificazione sovralocale (stralci)
- DP3 - Previsioni della pianificazione locale (stralci)
- DP4 - Formazione storica del territorio e degli insediamenti (stralci)
- DP5 - Uso del suolo urbano ed extraurbano scala 1/10.000
- DP6 - Attuazione del PGT vigente - insediamenti e servizi 1/10.000
- DP7 - Istanze, problemi, aspettative della comunità
- DP8 - Carta della qualità dei suoli (stralci PTR)
- DP9 - Carta del consumo di suolo e della rigenerazione urbana e territoriale, in scala 1/10.000.
- DP 10 – Relazione illustrativa delle modifiche al perimetro IC
- DP 11 - Cartografia sintesi evoluzione storica del perimetro IC , in scala 1/10.000.
- DP 12 - Strategie del piano, scala 1/5.000
- DP 13 - Schema direttore della rete cologica comunale, in scala 1/10.000 , in conformità all'articolo II – 23 punto 6 della norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia.
- DP 14 - Carta condivisa del paesaggio, in scala 1/10.000

Piano dei servizi_PS
- PS1- Relazione illustrativa del Piano dei servizi)
- PS2.a e PS2.b - Servizi esistenti , previsioni di piano e servizi ecosistemici scala 1/5.000
- PS3 - Sistema della mobilità e della rete dei percorsi ciclopedonali, in scala /10.000.
- PS4 – Carta della rete ecologica comunale

Piano delle regole_ PR
- PR1 - Relazione illustrativa del Piano delle regole
- PR2.a e PR2.b - Disciplina urbanistica 1/5.000
- PR3 - Disciplina dei nuclei di antica formazione, scala 1 /2.000
- PR4.a e PR4.b - Carta dei vincoli 1/5.000

- PR5 Carta della sensibilità paesistica dei luoghi
- PR6 - Disposizioni di attuazione del PGT

Articolo 8 - Misure di salvaguardia

1. Nel periodo compreso tra l'adozione e approvazione del Piano si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Testo unico per l'edilizia - DPR 380/2001 e s.m.i, alla data della delibera comunale di adozione del Piano.
2. La richiesta di rilascio del titolo abilitativo deve essere sottoposta all'esame di doppia compatibilità con il Piano vigente e quello adottato.
3. La domanda di rilascio del titolo abilitativo (Permesso di costruire o Dichiarazione di inizio attività):

a. nel caso di non conformità con il Piano vigente: è diniegata;
b. nel caso di conformità con il Piano vigente ma non con il Piano adottato: è sottoposta a specifico provvedimento di sospensione (nel caso di DIA, ingiunzione a non eseguire le opere);
c. nel caso di doppia conformità con il Piano vigente e il Piano adottato: è rilasciata nei termini di legge.
d. al rispetto delle destinazioni d'uso assegnate dal progetto assentito alle singole unità immobiliari;
e. al rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia.

Articolo 9 – Attuazione, monitoraggio e valutazione del Piano

1. Le previsioni urbanistiche trasformative contenute nel Documento di piano si attuano attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'art. 12 (Piani attuativi comunali) della LR 12/2005 e s. m. i. e attraverso intervento edilizio diretto con titoli abilitativi: Permesso di costruire, Dichiarazione di inizio attività (DIA), Permesso di costruire convenzionato.
2. L'attuazione delle previsioni del Piano delle regole avviene mediante intervento edilizio diretto con titoli abilitativi: Permesso di costruire, Dichiarazione di inizio attività (DIA), Permesso di costruire convenzionato.
3. Permesso di costruire, DIA e Permesso di costruire convenzionato sono subordinati, in particolare:

a. alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura e con le modalità stabilite dalla vigente delibera comunale, salvo maggiori oneri derivanti dall'applicazione dell'eventuale convenzione del Piano attuativo, nel quale l'opera permessa è compresa, salvo il caso di esecuzione diretta delle opere e fatti salvi i casi di permessi gratuiti previsti dalle leggi vigenti;
b. alla monetizzazione o cessione diretta nelle zone previste dagli elaborati di specifica disciplina del PR di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in misura non inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia;
c. alla corresponsione di un contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi delle leggi vigenti.
d. a quanto ulteriormente previsto secondo il Titolo terzo delle presenti norme di attuazione.

4. L'Amministrazione comunale promuove una attività permanente di verifica e valutazione dello stato di attuazione del Piano, delle trasformazioni territoriali indotte e dell'efficacia delle azioni realizzate.
5. Costituiscono oggetto specifico delle attività di monitoraggio e valutazione del Piano i set di indicatori individuati nel Rapporto ambientale della VAS allegati alle presenti norme, da aggiornare e pubblicare a cura dell'Amministrazione comunale, con cadenza annuale.

Articolo 10 - Disposizioni transitorie per i piani attuativi in fase di realizzazione

1. Per le parti di tessuto urbano consolidato ove sono in corso piani attuativi già convenzionati alla data di adozione del Piano, le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del Piano, sino alla scadenza del termine di dieci anni dalla data di stipula della Convenzione urbanistica, ferme restando le obbligazioni e le garanzie poste dalla convenzione a carico dei proprietari.
2. Per gli interventi edilizi finalizzati al recupero degli insediamenti rurali dismessi sottoposti Piano d'insieme - ai sensi del vigente *Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti rurali dismessi* del Parco regionale - le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del Piano, a condizione che alla data di adozione del Piano siano ancora in corso interventi edilizi e sino alla scadenza del termine del

titolo abilitativo rilasciato (nella forma di permesso di costruire convenzionato), ferme restando le obbligazioni e le garanzie poste dalla convenzione a carico dei proprietari.

Articolo 11 – Valenza paesistica del Piano

1. Il Piano definisce i criteri, gli indirizzi e la disciplina paesistica in coerenza con i contenuti dell'art. 34 del PPR e del PTC della Provincia di Pavia.
2. A tale scopo ai sensi dell'art. II - 9 del PCTP vigente, il Piano contiene:

a. nel Documento di piano:
   - la Carta condivisa del paesaggio ;
   - i criteri di compatibilità paesistica degli interventi di trasformazione, declinando alla scala locale le indicazioni sul paesaggio contenute nel Titolo II capi da 2 a 7 del PTCP vigente;
b. nel Piano dei servizi:
   - l'individuazione della rete verde comunale (qui denominata Rete ecologica polivalente comunale), elaborata a partire dalla Rete verde provinciale e contenente le specificità locali, i caratteri connotativi e le relative strategie di intervento;
c. nel Piano delle regole:
   - la classificazione dei diversi gradi di sensibilità paesistica del territorio, con i criteri d'intervento da adottare per l'esame paesistico dei progetti per ogni singola classe individuata;
   - per gli interventi di nuova edificazione o sostituzione ricadenti nelle aree di valore paesistico ambientale, il rispetto dei parametri definiti dall'art. 10 comma 3 della LR 12/2005 e s. m. i.;
   - l'attuazione a scala locale di maggiore definizione delle indicazioni sul paesaggio contenute al Titolo II capi da 2 a 7 del PTCP.

4. Il Piano si pone come strumento di maggiore dettaglio dei contenuti paesaggistici del PTCP .

Articolo 12 – Disposizioni per l'esame paesistico degli interventi

1. L'esercizio delle funzioni autorizzatorie in materia di paesaggio negli ambiti di competenza comunale comprese nel perimetro delle zone di iniziativa comunale orientata IC - di cui art. 81 della LR 12/2005, art. 148 del DLgs 42/2004, DGR n. 8/7977 del 6/8/2008, DGR n. 8/8139 dell' 1/10/2008 - è svolto dalla *Commissione per il paesaggio comunale*, le cui modalità di composizione, nomina, compiti e attribuzioni sono rimandate al Regolamento edilizio comunale.
2. Gli interventi edilizi che incidono sull'aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame delle Commissione per il paesaggio comunale, al fine della verifica del loro inserimento nel contesto urbano e territoriale, ai sensi dell'Art. 34 delle norme di attuazione del PTPR.
3. I provvedimenti di approvazione dei piani attuativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Titolo Secondo

DEFINIZIONI, PARAMETRI, USI, MODALITÀ DI INTERVENTO

Articolo 13 Definizioni urbanistiche

Tessuto
Costituisce una porzione del territorio urbanizzato all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze. Nel tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici – con relativi spazi aperti e pertinenze - riferibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei. Il tessuto, tranne che nella città storica, non comprende le sedi viarie, ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

Isolato
Costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico.

Lotto
È la porzione unitaria di terreno utilizzabile a fini edificatori. Può essere costituito da più particelle catastali purché aventi la stessa destinazione urbanistica. La dimensione del lotto edificabile in termini di superficie fondiaria è tale che al di sotto di essa non possano essere realizzati interventi di nuova costruzione.

Lotto libero
Costituisce la porzione di suolo inedificato già urbanizzato e compreso all'interno del tessuto urbano consolidato. Il lotto libero deve esistere alla data di adozione del Piano e non può quindi derivare da un successivo frazionamento catastale. In ogni lotto libero, il Piano ammette interventi diretti di nuovo impianto a completamento del tessuto di appartenenza, applicandone le relative regole urbanistiche (indice, funzioni, dotazioni ambientali, ecc.) sfruttando le capacità edificatorie date dall'indice urbanistico di riferimento.
Non sono considerati lotti liberi, anche se catastalmente autonomi e inedificati o con sola presenza dei manufatti accessori (es. baracche, pollai, tettoie non adibite ad abitazione), le aree le cui possibilità edificatorie siano state utilizzate per la realizzazione di fabbricati su altri mappali, successivamente alla data di approvazione del Piano di governo del territorio precedente (20/3/2012).
Al fine della verifica della condizione di lotto libero, il richiedente il titolo abilitativo deve presentare una autocertificazione, in forma di atto notorio, che attesti la presenza delle condizioni di cui ai precedenti punti, eventualmente accompagnata da adeguata documentazione.

Unità edilizia
Rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio; si configura - dal punto di vista spaziale, statico e funzionale - come costruzione autonoma, escludendo gli spazi di pertinenza.

Edificio
Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o fissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Area di pertinenza
Si considera area di pertinenza quella parte di suolo su cui sono stati applicati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria. La pertinenzialità è un requisito che deve risultare da eventuali permessi, concessioni, autorizzazioni o licenze edilizie od altro atti abilitativi relativi all'edificio principale. In alternativa, il requisito di pertinenzialità deve essere costituito mediante una pratica di accatastamento.

Costruzioni temporanee
Le costruzioni temporanee sono assimilabili, per dimensioni e caratteristiche funzionali, a manufatti edilizi ma destinate ad un uso limitato e definito nel tempo ed a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

Costruzioni accessorie
Le costruzioni accessorie sono i manufatti in genera al servizio di edifici esistenti come serre, chioschi da giardino, pergolati che non realizzano SUL né generano SC.

Portico/Porticato
Elemento edilizio posto al suolo alla quota del piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Terrazza
Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Tettoia
Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda
Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Volume tecnico
Si definisce volume tecnico, il volume non impiegabile né adattabile ad uso abitativo e comunque privo di autonomia funzionale, gli impianti tecnologici a servizio di un edificio o di una infrastruttura.
Il volume tecnico non è computabile ai fini del calcolo della superficie utile lorda.

Sottotetto
È il piano dell'edificio il cui soffitto è costituito dalla copertura dell'edificio stesso. Nel calcolo del numero dei piani fuori terra non è considerato.

Strade
Per strade comunali e provinciali sono da intendersi le strade così definite e tracciate nel Piano. Per strada interpoderale si intende una strada privata non aperta al pubblico passaggio, che unisce più poderi fra loro e che collega i terreni e gli edifici serviti dalla viabilità ordinaria. Per strada vicinale si intende una strada privata ad uso pubblico, situata fuori dal centro abitato, equiparata alla strada comunale ai sensi dell'art. 2, comma 6 punto 5 lettera d) del Nuovo codice della strada.

Servizi ecosistemici
Sono i beni e i servizi utilizzati dalla società umana per soddisfare il proprio benessere. Secondo il Millennium Ecosystem Assessment essi sono distinti in quattro categorie:

a. i servizi di fornitura o approvvigionamento: forniscono i beni veri e propri, quali cibo, acqua, legname, fibre, combustibile e altre materie prime, ma anche materiali genetici e specie ornamentali;
b. i servizi di regolazione: regolano il clima, la qualità dell'aria e le acque, la formazione del suolo, l'impollinazione, assimilazione dei rifiuti, e mitigano i rischi naturali quali erosione, infestanti ecc;.
c. i servizi culturali: includono benefici non materiali quali l'eredità e l'identità culturale, l'arricchimento spirituale e intellettuale e i valori estetici e ricreativi;
d. i servizi di supporto: comprendono la creazione di habitat e la conservazione della biodiversità genetica.

Invarianza idraulica
Principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.

Invarianza idrologica
Principio in base al quale sia le portate che i volumi di deflusso meteorico - scaricati dalle aree urbanizzate nei

ricettori naturali o artificiali di valle - non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione.

Drenaggio urbano sostenibile
Sistema di gestione delle acque meteoriche urbane costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche, volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo alla sorgente delle acque meteoriche e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

Articolo 14 Definizioni del Regolamento per il recupero degli insediamenti rurali dismessi del Parco del Ticino

1. Gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente degli insediamenti rurali dismessi esterni alle zone IC sono disciplinati dall'apposito Regolamento del Parco del Ticino, che assume le seguenti definizioni.

Insediamento rurale dismesso
Complesso di edifici, con annesse relative corti e pertinenze, non più destinato totalmente o parzialmente allo svolgimento dell'attività agricola;

Insediamento dismesso
Complesso di edifici, con annesse relative pertinenze, non più destinato totalmente o parzialmente allo svolgimento dell'attività precedentemente praticata (e differente dagli usi agricoli) nel suddetto insieme di fabbricati;

Edificio rurale dismesso
Fabbricato rurale che non è più destinato nel suo complesso allo svolgimento dell'attività agricola.

Edificio dismesso
Fabbricato che non è più destinato nel suo complesso allo svolgimento dell'attività precedentemente praticata (e differente dagli usi agricoli).

Immobili dismessi
L'insieme degli immobili dismessi individuati dallo strumento urbanistico comunale, ai sensi della normativa regionale vigente, del quale fanno parte tutti gli "insediamenti rurali dismessi", gli "insediamenti dismessi", gli "edifici rurali dismessi" e gli "edifici dismessi", così come definiti in precedenza.

Destinazioni ammissibili
Rappresentano le destinazioni d'uso individuate dal PTC rispetto al relativo azzonamento, così come definito dalla norme del PTC stesso.

Funzioni ammissibili
Corrispondono alle attività eventualmente ancora praticabili all'interno dell'intero insediamento, ai sensi della normativa vigente.

Piano d'insieme
È l'insieme delle proposte progettuali, stabilite in coerenza con i criteri di progetto definiti nella scheda d'indirizzo, necessarie a favorire il recupero unitario del patrimonio edilizio afferente all'intero insediamento.

Dotazioni minime
Rappresentano le dotazioni minime previste ai sensi di legge (e programmate secondo quanto stabilito nello strumento urbanistico comunale attraverso il Piano dei servizi) in termini di sottoservizi, rispetto ai quali la proposta di piano d'insieme dovrà contenere apposite tavole progettuali, al fine di evitare che la pianificazione non unitaria degli stessi possa portare ad una sottostima delle eventuali dotazioni necessarie.

Articolo 15 Parametri urbanistici

ST_Superficie territoriale
Misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante strumento urbanistico attuativo; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche destinate dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie. Alla superficie territoriale si applica l'Indice di edificabilità territoriale UT.

UT_Indice di edificabilità territoriale
Espresso in mq/mq, rappresenta il rapporto unitario tra la superficie utile lorda e la superficie territoriale.

SF_Superficie fondiaria
Misura in mq la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria, mediante intervento

edilizio diretto; essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici - corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione - al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie.
La SF comprende anche le aree per parcheggi privati e le superficie a verde privato.
Alla SF si applica l'Indice di edificabilità fondiaria UF.

UF_Indice di edificabilità fondiaria
Espresso in mq/mq, rappresenta il rapporto unitario tra la superficie utile lorda e la superficie fondiaria del lotto edificabile.

SUL_Superficie utile lorda
È la sommatoria di tutte le superfici dei piani - sia interrati che fuori terra - compresi entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.
Negli immobili aventi destinazione principale, la SUL residenziale non comprende la superficie accessoria (SA).
Nei sottotetti accessibili, non è considerata SUL la superficie dei locali che non rispondono ai requisiti igienico sanitari a fini abitativi, ai sensi delle normative urbanistiche, igienico sanitarie e dei regolamenti vigenti.
Per i soli immobili destinati ad attività industriali/artigianali, turistiche, commerciali e terziarie, la SUL comprende i piani seminterrati e interrati, la cui destinazione d'uso comporta la permanenza anche temporanea di persone.
Per le costruzioni o gli impianti destinati alle attività industriali/artigianali, è compresa nella SUL anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con l'esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva. Gli immobili aventi destinazione pubblica sono esclusi dal calcolo della SUL..

SA_Superficie accessoria
Superficie di pavimento degli spazi di un edificio, avente carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto degli elementi portanti, tamponamenti, sguinci, vani di porte e finestre, con altezza massima interna inferiore a 2,40 e collocata ad una distanza dai confini non inferiore a 1,50. Essa comprende:

a. i vani tecnici anche esterni alla sagoma dell'edificio (es. vani ascensore, locale impianti elettrici, di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitari, serre solari, portici, gallerie perdonali, ballatoi, logge, balconi, terrazze, ecc.);
b. le parti del fabbricato destinate a cantine e/o locali accessori di stretta pertinenza della residenza che abbiano la quota di intradosso del solaio di copertura non oltre la quota di +1,20 m e purché non siano dotati di requisiti di aeroilluminanti previsti per i locali abitabili dal Regolamento locale di igiene;
c. le superfici destinate a parcheggio (box e posti auto) sia seminterrato che fuori terra, anche poste all'esterno della sagoma dell'edificio e nei limiti delle quantità minime obbligatorie per legge;
d. le superfici delle serre chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili, purché tali superfici non eccedano il 30% della superficie del terrazzo o dell'area drenante del giardino di pertinenza;
e. i pergolati, le costruzioni prefabbricate in legno, i barbecue, i giochi per bambini, le attrezzature ginniche, prive di fondazioni stabili;
f. le piscine e i campi gioco, purché di carattere pertinenziale;
g. le vasche di raccolta delle acque meteoriche;
h. i sottotetti accessibili e praticabili, che non rispondano ai requisiti igienico sanitari a fini abitativi ai sensi delle normative urbanistiche e dei regolamenti vigenti;
i. gli spazi comuni condominiali relativi agli ingressi, ai vani scala e vani ascensori.

SC_Superficie coperta
Rappresenta la proiezione a terra delle parti edificate fuori terra, compresi gli sporti e gli aggetti chiusi nel caso in cui eccedano 1,5 m di lunghezza.

RC_Rapporto di copertura
Rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

SP_Superficie permeabile
Rappresenta la superficie da mantenere permeabile alle acque meteoriche, da verificare nelle percentuali minime articolate per le differenti zone dal Piano delle regole e negli ambiti di trasformazione del Documento di piano e nel Piano dei servizi.

Il calcolo della SP si applica:

a. negli interventi indiretti, alla Superficie territoriale ST;
b. negli interventi diretti, al suolo non occupato da costruzioni, escludendo quindi la Superficie coperta SC.

IPF_indice di permeabilità fondiaria
Rapporto percentuale tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

SV_Superficie di vendita
Nelle superfici destinate a funzioni commerciali, si intende la parte di SUL destinata alla vendita di beni e servizi, comprendendo la superficie occupata da banchi, scaffalature e simili ed escludendo la superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

V_Volume
Misurato in metri cubi (mc), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (SUL), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore, soletta compresa. Nel caso di locali abitabili del sottotetto, il volume è calcolato considerando soltanto la superficie posta ad altezza superiore a 1,5 m. Nel caso di edifici esistenti, il volume è determinato applicando le modalità di calcolo così indicate alle superficie e alle altezze esistenti.

H_Altezza massima degli edifici
Definisce l'altezza massima consentita e misurata a partire dalla quota naturale di campagna o dalla quota di terreno sistemato, se più basso, o dalla quota stradale da cui l'edifico emerge, fino:

a. alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura piana o inclinata con pendenza $\geqslant$ 40%;
b. alla quota media dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, per gli edifici con inclinazione $<$ al 40%.

Può anche essere espressa in numero di piani, considerando questi come la sommatoria delle sovrapposte superfici dei locali con i requisiti agibilità per le funzioni ammesse.

HV_Altezza virtuale
È l'altezza assunta ai fini dei calcoli parametrici pari a 3 m; per le altezze reali minime da garantire si rimanda al Regolamento edilizio comunale e al Regolamento igienico sanitario. Nel caso di nuovi edifici, si ricorre all'altezza virtuale per determinare il volume a fini parametrici (es. determinazione dei contributi per gli oneri di urbanizzazione, abitanti teorici, parcheggi pertinenziali di cui alla Ln 122/1989).

NP_Numero dei piani
Numero di livelli fuori terra di un edificio corrispondenti a ciascuna quota di pavimento.

DA_Densità arborea
Esprime il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento (SF per interventi diretti su SF, ST per interventi con piani attuativi)

DAr_Densità arbustiva
Esprime il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento (SF per interventi diretti su SF, ST per interventi con piani attuativi)

S/V: Coefficiente di forma
Il rapporto tra superficie disperdente e volume di un edificio esprime il coefficiente di forma. Si calcola come rapporto tra le superficie disperdenti dell'involucro edilizio (ad esclusione della superficie appoggiata al suolo) e il volume dell'edificio. è una variabile che incide sulle perdite energetiche di un edificio.

Distanze: metodo di misurazione
Le distanze delle costruzioni devono essere misurate nel punto di minimo distacco dall'elemento a cui viene riferita la misurazione, partendo dalla proiezione verticale dei punti di massima sporgenza.
Nella misurazione delle distanze tra gli edifici, valgono le deroghe stabilite dalle leggi regionali vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici.

DC _ Distanza dai confini:
Costituisce la distanza misurata perpendicolarmente tra i confini in proiezione orizzontale. E' la distanza minima che deve intercorrere tra la fronte dell'edificio ed il confine su cui prospetta.

DS _ Distanza degli edifici dalle strade

Costituisce la lunghezza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada. Si determina dal raggio della minima circonferenza avente centro nel filo di fabbricazione e tangente il confine o il ciglio della strada.

DE_Distanza fuori terra tra edifici
Rappresenta la distanza minima fuori terra tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione ed è costituita dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro. Nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica delle distanze dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza. È ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine, qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche.

DPF_Distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti
Si applica anche quando solo uno degli edifici è dotato di pareti finestrate (vedute e luci), considerando come tali anche le aperture destinate all'areazione dei servizi igienici e dei vani scala. Sono ammesse distanze inferiori solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi convenzionati con previsioni planivolumetriche.

Articolo 16 Usi del territorio

Usi residenziali_R
R1 - Abitazioni
Sono gli spazi destinati ad alloggi e comprendono gli spazi accessori di servizio (androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private, ecc.).
R2 - Abitazioni agricole recuperate ad uso civile
Abitazioni esistenti assimilate a R1, non più funzionali alla conduzione aziendale e non più al servizio delle esigenze dei soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi delle leggi nazionali e regionali in materia.

Usi turistico/ricettivi_TU
TU1 - Ricettivo alberghiero
Comprende alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere; alberghi diffusi; condhotel, così come indicato dalla LR 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo" e s. m. e i. . Sono comprese le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come ad esempio la convegnistica.
TU2 - Ricettivo non alberghiero
Comprende case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie, locande (homesharing), case e appartamenti per vacanze, bed&breakfast, aziende ricettive all'aria aperta, nelle forme indicate dalla LR 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo" e s. m. e i.
TU3 - Agriturismo
Si intendono le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale nonché di ricezione e ospitalità, ai sensi dell'art. 151 della LR 31/2008 "Testo unico in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale" e s. m. e i.

Usi produttivi _P
P1 - Attività produttive artigianali e industriali
Comprende tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano. Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto, sono compresi gli spazi complementari all'attività principale:

a. organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.);
b. attività di comunicazione e ricerca (ricerca e sviluppo, marketing, formazione professionale, servizi di software, ecc.).
c. esposizione e vendita dei beni prodotti;
d. soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, assistenza sanitaria, ecc.).

P2 – Attività artigianali di servizio
Comprendono le attività artigianali a servizio dei consumatori e utenti che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente destinati all'attività stessa, escludendo le attività insalubri di 1° classe rientranti nell'allegato al Testo unico della leggi sanitarie RD 1265/34 (DM 05/09/1994).
P3 – Logistica e stoccaggio
Si intendono quelle attività della catena della distribuzione (*supply chain*) specificatamente destinate alla movimentazione, all'immagazzinaggio, deposito, conservazione, stoccaggio di materie prime o di prodotti finiti destinati alla lavorazione o alla distribuzione,

comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, come il confezionamento e l'imballaggio.

P4 - Depositi

Per depositi si intendono gli spazi a cielo aperto destinati allo stoccaggio di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.).

Usi terziari_T

T1 – Servizi alle imprese e alle persone

Comprende tutte le attività dirette alla produzione di servizi, alla cura della persona, a *ricerca&sviluppo*. Sono compresi attività direzionali, professionali, ambulatori medici, attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, attività di ICT, data center, supply chain management.

T2 - Attrezzature per il tempo libero private

Riguardano le attività dedicate allo sport e allo svago di tipo privato, come piscine, palestre, spa, ecc.

Usi commerciali_C

C1 - Commercio di vicinato

Si intendono esercizi commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 comma d) del Dlgs n. 114 del 31/3/1998 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio", aventi superficie di vendita inferiore a 150 mq.

C2 – Medie strutture di vendita

Si intendono esercizi commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 comma e) del Dlgs n. 114 del 31/3/1998 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio", aventi superficie di vendita compresa tra 150 mq e 1.500 mq.

C3- Pubblici esercizi

Per pubblici esercizi s'intendono ristoranti, trattorie, bar che non richiedono di fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati ad altri usi. Comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

C4 – Pubblici esercizi di tipo superiore

Comprendono pubblici esercizi che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o destinati ad uso esclusivo a spettacolo, attività ludico ricreative, discoteche e sale da ballo, giochi e scommesse, attività per il benessere fisico, con esercizio di somministrazione bevande.

C5 – Commercio all'ingrosso

Comprendono le attività definite come tali dall'art. 4 comma 1 lettera A del Dlgs 114 del 31/3/1998 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio"

C6- Attività espositive e mercatali

In questo uso si intendono compresi: esposizioni, mostre, fiere, comprensivi degli spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica.

C7 – Vendita carburanti

Si intendono gli impianti per la vendita dei prodotti per uso di autotrazione compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui alla LN 1034/70 e s. m. i.

Usi agricoli_A

A1 - Abitazioni agricole

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale. Oltre al singolo alloggio, sono così considerati anche l'insieme degli spazi accessori al servizio della residenza, quali cantine, scale, androni, autorimesse. La presente categoria si applica ai soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali in materia.

A2 - Fabbricati di servizio

Si intendono con questa voce gli usi connessi alle attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale. Si tratta prevalentemente di:

a. depositi di prodotti aziendali;
b. depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie);
c. ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo;
d. locali per la conservazione e trasformazione di prodotti aziendali;
e. locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature agricole;
f. locali per la vendita dei prodotti connessi all'attività agricola.

A3 - Strutture per la coltivazione protetta

Comprende le serre (a struttura mobile o fissa) destinate alla coltivazione agricole su suolo e fuori suolo e le dotazioni impiantistiche relative.

A4 - Allevamenti aziendali

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

A5 - Attività di trasformazione dei prodotti agricoli

Questo uso prevede i locali per lo stoccaggio, la trasformazione, la commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici ed attinenti l'agricoltura

A6 - Attività di rimessaggio

Comprende le rimesse, le officine, i locali di servizio (compresa l'abitazione del custode) per macchine destinate alla conduzione agricola e che operino su commessa o noleggio.

A7 - Insediamento rurale dismesso

Ai sensi dell'articolo 2 del Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti rurali dismessi del Parco Lombardo della Valle del Ticino, è da intendersi il complesso di edifici, con annesse relative corti e pertinenze, non più destinato totalmente o parzialmente allo svolgimento dell'attività agricola

Servizi pubblici_S

S1- Sedi istituzionali e amministrative

Le sedi istituzionali - amministrative comprendono le sedi istituzionali amministrative, politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale. Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici, considerando anche servizi complementari quali bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

S2 - Attrezzature d'interesse comune civili e religiose

Le attrezzature di interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazioni civiche, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive (cd oratorio).

S3 - Attrezzature culturali, sociali ed assistenziali

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, aule per incontri. Le attrezzature sociali e assistenziali – pubbliche o private accreditate - comprendono:

ospedali, cliniche, ambulatori, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, minori (comunità educative, comunità familiari, alloggi per l'autonomia, asili nido, micronidi, centri prima infanzia, nidi famiglia, centri di aggregazione giovanile, centri ricreativi diurni); disabili (comunità alloggio), centri socio educativi (CSE), servizio di formazione all'autonomia per persone disabili (SFA); anziani (centri diurni), alloggio protetto anziani, ivi compresi spazi di servizio, di supporto, spazi tecnici.

S4 – Attrezzature per l'istruzione

Comprendono le strutture per il primo ciclo di istruzione, comprendendo la scuola primaria, la scuola secondaria di primo grado, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

S5 - Attrezzature per lo sport

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata, compresi gli oratori.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica

sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo ecc.) e gli spazi tecnici.

S6 - Attrezzature per il verde

Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre ecc.), strutture per il tempo libero, strutture per associazioni atte alla gestione dell'area.

S7 - Attrezzature tecnologiche e impianti

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, gli impianti della radiotelefonia in sede fissa e mobile, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi

delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

S8- Attrezzature cimiteriali

Le attrezzature cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

S9- Parcheggi a raso e attrezzati

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono parcheggi a raso, garage ed autorimesse entro e fuori terra mono o multipiano, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché spazi accessori quali rampe, corsie spazi di servizio e supporto e spazi tecnici.

S10 - Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Le attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile comprendono i marciapiedi, i portici, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria, le piazzole di stazionamento del bikesharing. Comprendono altresì gli itinerari ciclopedonali in ambito extraurbano.

S11 Orti sociali polivalenti

Comprendono le attività di coltivazione non commerciale e per l'autoconsumo, finalizzate ad avvicinare i cittadini alla realtà agricola, stimolando al contempo la coesione sociale, la riqualificazione delle aree agricole inutilizzate,

l'ostacolare il consumo di territorio e mitigare le situazioni di marginalità e degrado, il miglioramento del paesaggio urbano, la valorizzazione delle pratiche di coltivazione e delle specie ortive tradizionali locali. Comprendono gli impianti, le

recinzioni leggere, i piccoli depositi per attrezzi (con altezza inferiore a 2,50 m), percorsi pedonali finalizzati alla gestione delle attività ortive.

S12 Usi sociali di interesse collettivo del PTC Parco della Valle del Ticino

Comprendono gli usi così definiti dagli articoli 8.C.7 e 9.G.7 delle DGR n. 7/5983 del 2/8/2001 e che qui si intendono sommariamente richiamati: centri parco, scuole, centri di vacanza, case di riposo, centri sociali e strutture assimilabili alle suddette tipologie anche di iniziativa privata, attività per il tempo libero e lo sport, turistico ricreativo, ricettivo e ristorazione.

Articolo 17 Usi assimilabili per analogia

1. Gli usi non specificatamente previsti nella precedente elencazione sono da ricondotti per analogia agli usi precedenti, con analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione e sulle dotazioni minime.
2. La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta al Sindaco, previo parere dell'Ufficio tecnico comunale.

Articolo 18 Variazione d'uso

1. Per variazione d'uso del territorio si intende la sostituzione tra usi esistenti, anche in assenza di interventi edilizi.
2. La variazione d'uso è ammessa con i limiti definiti all'interno della categoria di tessuto, area o ambito di appartenenza stabilita dalle presenti norme.
3. Il rispetto delle dotazioni minime (standard urbanistici) é richiesto solo nei casi in cui il nuovo uso necessiti di dotazioni superiori a quelle previste dall'uso preesistente.
4. Le modifiche delle destinazioni d'uso nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo necessario, ovvero per l'approvazioni di piani attuativi, deve puntualmente dimostrare il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Questo obbligo vige anche per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.
5. Allo scopo di accertare la precedente destinazione d'uso degli edifici esistenti, si farà riferimento ai precedenti titoli abilitativi o, in assenza di questi, alla documentazione catastale o ad altra documentazione avente valore legale e data certa.
6. Al fine di evitare artificiose separazioni tra provvedimenti abilitativi di modifica delle destinazioni d'uso e di interventi edilizi, ivi compresi quelli oggetto di dichiarazione inizio attività, si presumono reciprocamente connessi se il mutamento di destinazione d'uso sia richiesto entro un triennio dall'ultimazione dei lavori.

Articolo 19 Modalità di intervento edilizio e urbanistico

Interventi diretti

MO _ Manutenzione ordinaria

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 le norme e i regolamenti comunali vigenti. Tutto ciò ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e s.m. i.

MS _Manutenzione straordinaria
Interventi edilizi che riguardano opere e modifiche di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono inoltre considerati interventi di manutenzione straordinaria anche la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unica unità immobiliare. Tutto ciò ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera b) della LR 12/2005 e s.m. e i.

RS _ Restauro
Interventi edilizi volti:

a. alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperarne l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
b. alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
c. alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale. Tutto ciò ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera d) della LR 12/2005 e s.m. e i.

RC _ Risanamento conservativo
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.
Tali interventi sono finalizzati principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici. Questi interventi comprendono 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. Sono fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Tutto ciò ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera d) della LR 12/2005 e s.m. i.

RE1 _ Ristrutturazione edilizia 1
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. Tali interventi comprendono 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 sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale, senza possibilità di aumentare SUL, volume e sagoma esistenti Sono fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Tutto ciò ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera d) della LR 12/2005 e s.m. i.

RE2 _Ristrutturazione edilizia 2
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. Tali interventi comprendono 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 sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale, con

possibilità di aumentare la SUL ma entro i limiti di volume e sagoma esistenti. Sono fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Tutto ciò ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera d) della LR 12/2005 e s.m. i.

RE3 _ Ristrutturazione edilizia 3
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.
Tali interventi comprendono 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 sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale, con possibilità di aumentare la SUL il volume e modificare la sagoma esistente.
Sono fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Tutto ciò ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera d) della LR 12/2005 e s.m. i.

DE _Demolizione
Interventi con opere finalizzate a demolire integralmente o parzialmente edifici, allo scopo di valorizzare l'impianto edilizio originario attraverso l'eliminazione delle superfetazioni, incongruenti e prive di autonomi valori tipologici e formali.

DR _Demolizione con ricostruzione
Interventi con opere che non rientrano nelle categorie precedenti e finalizzate a demolire e successivamente a ricostruire degli edifici, con variazione di SUL, sagoma e area di sedime.

AM _ Ampliamento
Intervento con opere che non rientrano nelle categorie precedenti e finalizzate ad ampliare un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza, compresa anche la realizzazione di manufatti o di opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

NE _Nuova edificazione
Intervento con opere finalizzate a realizzare un nuovo edificio su aree libere, non rientrante nelle precedenti categorie DR e AM (art. 27 comma 1 lettera e) della LR 12/2005 e s.m. i.

Interventi indiretti
RU _ Ristrutturazione urbanistica
Interventi volti a sostituire a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. (art. 27 comma 1 lettera f) della LR 12/2005 e s.m. e i.).

Articolo 20 Permesso di costruire convenzionato

1. Il Permesso di costruire convenzionato PCC ha come riferimento l'art. 28 bis del DPR 380/2001 e l'art. 10.2 della LR 12/2005 e s. m. i. ed è un titolo edilizio per il quale è preventivamente richiesta la sottoscrizione di una convenzione, ai sensi dell'articolo 11 della LN 241/1990 e s.m. i.
2. Il Piano prevede il ricorso a tale strumento per interventi all'interno del tessuto urbano consolidato nei casi previsti dalle presenti norme.
2. Il PCC è composto oltre che da tavole progettuali che disciplinano prescrittivamente gli elementi planivolumetrici dell'intervento (al pari degli altri titoli abilitativi) da una convenzione che regola:

a. la cessione all'Amministrazione comunale delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici o di interesse generale ove previste;
b. le modalità di reperimento e/o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento;
c. la cessione dei parcheggi pubblici eventualmente richiesti;
d. le caratteristiche architettoniche e materiche dell'intervento laddove essi siano compresi all'interno del Perimetro dei nuclei di antica formazione e nelle zone extra IC.

3. Nel caso di interventi su ambiti di ARF e ACR che prevedono la formazione di edifici distinti, alla convenzione urbanistica è allegato un *Piano d'insieme/Masterplan* relativo all'intero ambito, che descriva il complesso degli interventi previsti, con indicazione delle ripartizione dei lotti edificabili, della distribuzione della SUL, delle cessioni pubbliche, degli accessi ai diversi lotti.

4 Nel caso di PCC conformi al Piano la convenzione è sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale; nel caso di PCC difformi al Piano la convenzione è sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale.
5. Nel Tessuto per attività produttive di beni e servizi di cui all'articolo 59 delle presenti norme, nel caso di cambio d'uso la convenzione deve prevedere indagini ambientali preliminari su suolo e sottosuolo per verificare la presenza e il livello di eventuali sostanze contaminanti.
6. La convenzione è accessiva al PCC.

Articolo 21 - Trasferimento di superficie utile lorda

1. Salvo i casi previsti dal presente Piano, per i lotti di dimensione pari o superiore a 1.000 mq di superficie fondiaria, l'attuazione avviene attraverso il Permesso di costruire convenzionato.
2. L'Amministrazione comunale provvederà alla istituzione di un Registro comunale delle pertinenze urbanistiche, che raccoglierà gli atti di asservimento delle aree oggetto di trasferimenti di SUL nelle forme previste dal Piano.
3. Il Registro comunale delle pertinenze urbanistiche è pubblico e periodicamente aggiornato dall'Ufficio tecnico comunale.

Articolo 22 - Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso di un'area o di un edificio è la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio.
2. Per ogni porzione di territorio (ambiti, tessuti, aree, edifici) le presenti norme fissano gli usi ammessi e gli usi regolati.
3. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
4. Le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie o compatibili (usi ammessi) possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra.
5. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle indicate all'art. 16 delle presenti norme non comporta la necessità di ricorrere alla variante urbanistica del piano stesso ed è autorizzata, previa delibera motivata del consiglio comunale, ai sensi dell'art. 9 (Piano dei servizi) della LR 12/2005 e s. m. i.

Titolo Terzo

ONERI E INCENTIVI

Articolo 23 Oneri comunali per le attività edilizie e urbanistiche

1. Ogni attività comportante una trasformazione urbanistica ed edilizia che produce un incremento del carico urbanistico partecipa ai costi delle opere e dei servizi a carico dell'Amministrazione comunale (e della comunità) di Torre d'Isola, necessari a soddisfare quantitativamente e qualitativamente la domanda generata.
2. Gli oneri sono applicati dall'Amministrazione comunale alle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, fatte salve le prerogative riconosciute ad altri soggetti in virtù di norme e strumenti urbanistici sovraordinati.

Oneri di urbanizzazione

3. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dall'Amministrazione comunale, con aggiornamento triennale, in relazione alle politiche territoriali, alle strategie urbanistiche del Piano e alla programmazione triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione, incrementati da quelli delle spese generali di manutenzione.
4. Le modalità di calcolo e di applicazione degli oneri di urbanizzazione sono stabilite dall'art. 44 (Oneri di urbanizzazione) della LR 12/2005 e s. m. e i.

Incidenza sui costi di costruzione

5. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazioni edilizia sono soggetti alla corresponsione del contributo sul costo di costruzione, ai sensi dell'art. 43 (Contributo di costruzione) della LR 12/2005 e s. m. i.

Maggiorazione Fondo Aree verdi regionale

6. Gli interventi di nuova costruzione e che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale sul contributo di costruzione, stabilita in misura compresa tra l'1,5 e il 5% (da fissare con apposita delibera di Consiglio Comunale), da destinare al Fondo Aree Verdi regionale, finalizzato a interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Compensazioni ecologiche preventive

7. Negli ambiti di trasformazione individuati dal Piano si applica il meccanismo della compensazione ecologica preventiva, a parziale risarcimento del consumo di suolo agricolo e naturale derivante dalla realizzazione di nuovi insediamenti.
8. La compensazione ecologica preventiva costituisce un onere economico aggiuntivo per il soggetto attuatore dell'intervento di trasformazione urbanistica, da corrispondere all'Amministrazione comunale.
9. Gli introiti generati attraverso l'applicazione della compensazione ecologica preventiva sono accantonati dall'Amministrazione comunale in apposito capitolo di bilancio, destinati esclusivamente alla realizzazione della rete ecologica comunale, come indicato nell'elaborato DP 13 - Schema direttore della rete ecologica comunale.
10. Il calcolo degli importi dovuti è dato dalla seguente formula:

Costo della compensazione ecologica preventiva = Superficie territoriale x (valore agrario medio del terreno + 50% del valore del soprassuolo).

11. Il valore agrario medio del terreno da applicare - stabilito annualmente dalla Giunta regionale - .è riferito all'anno di ottenimento del titolo abilitativo o della delibera di approvazione del Piano attuativo.
12. Il valore del soprassuolo, fissato dalla DGR 675/2005, è quello temporalmente più prossimo e fissato a cadenza triennale dalla Direzione generale Agricoltura di Regione Lombardia, sulla base dell'indice dei prezzi al consumo.
13. Agli oneri di compensazione ecologica preventiva va dedotta la maggiorazione applicata ai costi di costruzione prevista dall'art. 43, comma 2 bis della LR 12/2005 e s.m.i.
14. Gli ambiti di intervento su cui impiegare le risorse derivanti dalla compensazione ecologica preventiva possono essere privati, privati ad uso pubblico e pubblici.
15. Gli oneri di compensazione ecologica preventiva a carico degli ambiti di trasformazione sono corrisposti in sede di rilascio del titolo abilitativo convenzionato o di approvazione del piano attuativo, anche in forma rateizzata.

16. In alternativa alla versamento degli oneri di compensazione ecologica preventiva, il soggetto attuatore dell'intervento di trasformazione urbanistica può realizzare direttamente le opere – anche su aree di terzi - per un valore economico di importo uguale o superiore a quanto previsto dal calcolo degli oneri stessi, con un progetto da concordare con l'Amministrazione comunale.
17. Concorrono all'accantonamento delle risorse per la compensazione ecologica preventiva anche gli ambiti di trasformazione per la realizzazione di dotazioni territoriali (ATS).
18. Le modalità di attuazione e gestione degli interventi di compensazione ecologica preventiva per la costruzione della rete ecologica comunale sono rimandate al Regolamento edilizio locale.

Articolo 24 Incentivi per le attività edilizie e urbanistiche

1. Nel quadro delle regole del Piano e delle normative vigenti, nel caso in cui dalla libera iniziativa degli operatori privati derivino benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti sono riconosciute specifiche premialità.
2. Le premialità costituiscono altresì forme di incentivo applicate alle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che dimostrano di raggiungere livelli di prestazione superiori rispetto agli obiettivi qualitativi e quantitativi fissati dall'Amministrazione comunale attraverso il Piano.
3. Gli incentivi volumetrici sono intesi in attuazione dell'art. 11 comma 5 della LR 12/2005 e s.m.i.
4. Gli incentivi riguardano:
   a. l'efficientamento energetico degli edifici;
   b. il risanamento edifici con presenza di coperture in cemento-amianto
   c. il miglioramento dell'abitabilità per persone con disabilità permanenti;
   d. la varietà funzionale nei tessuti prevalentemente residenziali;
   e. la varietà tipologica dell'offerta residenziale;
   f. la razionalizzazione dei consumi delle risorse idriche.
5. Il titolare dell'abilitazione edilizia che ha maturato la premialità in termini di incremento diretto o indiretto della SUL ha facoltà di impiegarla:
   a. in proprio, nell'ambito del lotto di intervento;
   b. su un altro lotto libero edificabile, in aggiunta al volume ammesso dal PGT;
   c. in ampliamento di edifici esistenti;
   d. trasferendolo a terzi, affinché questi possano usufruirne nei modi sopra indicati.
6. Nel caso in cui l'incremento di SUL si realizzi attraverso interventi di ampliamento su edifici esistenti, essi dovranno garantire l'equilibrio dell'insieme senza alterarne la visione unitaria rispettando l'area di influenza del volume originale, il linguaggio architettonico, gli elementi costruttivi e materici. Particolarmente curato dovrà essere il rapporto con gli spazi aperti di pertinenza e - se visibile dagli spazi pubblici - con il paesaggio circostante.
7. Le volumetrie realizzate in applicazione delle premialità possono derogare ai limiti del RC e SP.
8. L'utilizzo della quota di SUL aggiuntiva, qualora non disciplinato in una eventuale convenzione, deve essere regolato in forma di atto pubblico e trascritto nei Registri Immobiliari, ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile, nonché perfezionato prima dell'efficacia dell'idoneo titolo abilitativo.
9. Le procedure amministrative per l'ottenimento delle quote aggiuntive di SUL sono rimandate al Regolamento edilizio comunale.

Efficientamento energetico degli edifici

10. Ai sensi della LR 31/2014 *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*" come modificato dalla LR 38/2015 :
   a. negli interventi di MS, RS, RC, RE3 e DR che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 10% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria previsto dalla normativa regionale, la SUL, i volumi e i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici;
   b. negli interventi di NC non compresi nel precedente punto a. che ricadono all'interno del TUC che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 20% rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o una riduzione superiore al 20% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria richiesti dalla normativa

regionale, la SUL, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici;

c. negli interventi di NC non compresi nei precedenti punti a. e b. che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 25% rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o una riduzione superiore al 25% rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria richiesti dalla normativa regionale, la SUL, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici. Dal 1/1/2021 le percentuali di riduzione di cui sopra sono elevate al 30%.

11. Le modalità tecniche di calcolo delle prestazioni finalizzate all'applicazione degli incentivi e le procedure amministrative per l'ottenimento delle quote aggiuntive di SUL sono rimandate al Regolamento edilizio comunale.

12. La SUL differenziale che deriva dal non conteggio dei muri perimetrali non va in detrazione della superficie lorda di pavimento da recuperare o sostituire.

Incentivi risanamento edifici con presenza di coperture in cemento-amianto

13. In applicazione dell'art. 73 – bis della LR 12/2005 e s.m.i., allo scopo di incentivare la rimozione e lo smaltimento dell'amianto presente nelle costruzioni edilizie, gli interventi che prevedano la sostituzione di una copertura composta da lastre in cemento amianto possono derogare ai limiti di altezza massima posti dalla disciplina di tessuto prevista dal Piano.

14. Nel caso in cui l'intervento di cui al precedente comma 1 consenta la realizzazione di un sopralzo, con piano sottotetto o vani aventi caratteristiche di abitabilità, l'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato, stabilendo che la superficie non è utilizzabile ai fini abitabili.

15. L'eventuale trasformazione della superficie di cui al precedente comma 3 a fini abitativi è subordinata alle norme sul recupero abitativo dei sottotetti.

16. Nel caso di interventi di sostituzione completa di coperture in edifici produttivi, eseguiti senza contributi pubblici, é concesso un incremento pari al 10% della SLP equivalente alla superficie della copertura in cemento amianto rimossa, con il limite massimo di 500 mq. Sono fatte salve le norme di carattere igienico-sanitario e di sicurezza delle strutture e degli impianti.

Abitabilità senza barriere

17. Negli immobili esistenti alla data di adozione del presente Piano, negli interventi finalizzati a rispondere a sopravvenute esigenze abitative speciali derivanti da bisogni generati da disabilità permanenti dei suoi occupanti – adeguatamente documentati – è concesso l'incremento della SUL esistente in misura del 15% e fino a un massimo di 18 mq per unità immobiliare (camera più bagno o disimpegno).

Varietà funzionale

18. Negli immobili esistenti alla data di adozione del Piano compresi nei Tessuti e insediamenti prevalentemente residenziali di matrice storica e rurale e nei Tessuti prevalentemente residenziali del presente Piano, la modifica con o senza opere per usi diversi da quelli preesistenti residenziali (*cambio d'uso*) - compresi tra gli usi regolati – non prevede il pagamento degli oneri di urbanizzazione fino alla soglia di 200 mq di SUL, rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto (residenziale).

Compattezza dell'edificio e varietà tipologica

19. Nelle aree di trasformazione urbanistica con insediamenti previste dal Piano di cui al successivo Titolo ottavo delle presenti norme (ambiti di riqualificazione funzionale, ambiti di completamento residenziale e ambiti di trasformazione residenziale) alla SUL realizzata ricorrendo a tipologie edilizie con fattore di forma S/V inferiore a 0,4 e di tipo plurifamiliare pluripiano – escludendo le tipologie edilizie di edifici isolati su lotto mono-bifamiliari o edifici a schiera - si applica un incremento premiale pari al 15%.

Risparmio idrico negli usi domestici

20. Negli immobili esistenti nel Tessuto urbano consolidato alla data di adozione del Piano nonché nelle aree di trasformazione urbanistica a carattere prevalentemente previste dal Piano (ambiti di riqualificazione funzionale, ambiti di completamento residenziale e ambiti di trasformazione residenziale), sulle opere finalizzate alla riduzione dell'impiego di

acqua potabile per l'irrigazione di spazi verdi privati e condominiali (es. vasche di raccolta acque piovane) di pertinenza dell'edificio, si applica una riduzione dell'incidenza dei costi di costruzione in relazione alla percentuale di acqua potabile risparmabile. Le modalità di calcolo sono rimandate al Regolamento edilizio comunale.

Titolo Quarto

QUADRO DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI DEL PIANO

Articolo 25 – Vincoli del Piano

1. Il Piano assume e individua puntualmente nell'elaborato PR4 Carta dei vincoli il quadro vincolistico di tutela, di salvaguardia e di tipo amministrativo, come di seguito definito:

a - Beni culturali (Capo I, Parte II – Titolo I del DLgs 42/2004 e s.m.i) :

1. Villa Morelli ex Botta Adorno con rustici e parco (DM 22/12/1994, già DM 30/05/1929 revocato) nella frazione del capoluogo e interna al perimetro delle zone IC;
2. Chiesa Parrocchiale di Santa Maria della Neve (DM 26/09/1986) nella frazione del capoluogo e interna al perimetro delle zone IC;
3. Chiesetta di Santa Sofia (DM. 27/07/1995) posta in località Cascina Santa Sofia ed esterna al perimetro delle zone IC;

b - Immobili assoggettati a prescrizioni di tutela automatica ai sensi dell'art. 12 del DLgs 42/2004 e s.m.i:

4. Sede municipale, nella frazione del capoluogo e interno al perimetro delle zone IC;
5. Edificio comunale destinato ad ambulatorio, nella frazione del capoluogo e interno al perimetro delle zone IC;
6. Chiesetta del Boschetto, esterna al perimetro delle zone IC;
7. Chiesetta di Massaua, nella frazione di Massaua e interna al perimetro delle zone IC;
8. Cappella di Massaua, nella frazione di Massaua e interna al perimetro delle zone IC;
9. Chiesetta di Sanvarese, nella frazione di San Varese e interna al perimetro delle zone IC;

c -Bellezze d'insieme ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettere c e d del DLgs n. 42 del 22/1/2004 e s.m. i.:

d - Aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142 comma 1, lettera c del DLgs 42/2004 e s.m.i:

1. Fiume Ticino – Ticinello Mendosio, n. 18180132 codice rispetto acque pubbliche;
2. Roggia Marzo - Roggia Tolentina, n. 18180146 codice rispetto acque pubbliche;
3. Colatore Roggia Vecchia, n. 18180144 codice rispetto acque pubbliche;
4. Canale o Lanca dei Gozzi, n. 18180143 codice rispetto acque pubbliche;

e - Aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142 comma 1, lettera f del DLgs 42/2004 e s.m.i:

1. Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino , n. 1 codice parco reg./naz. – L.R. 86/1983 e s.m.i.;
2. Parco Naturale della Valle del Ticino, n. 1 codice parco reg./naz. – L.R. 86/1983 e s.m.i.;
3. Riserva Naturale Integrale - cod. 61 - Bosco Siro Negri, DMAF. 11/12/1973

f - Rete Natura 2000: siti di importanza comunitaria e zone di protezione speciale:

1. Sito di importanza comunitaria SIC IT 2080014 – Bosco Siro Negri e Moriano, Direttiva Habitat 92/43/CEE;
2. Zone a protezione speciale ZPS . – IT 2080301 – Boschi del Ticino, istituita ai sensi della Direttiva Uccelli 79/409/CEE;

g - Ambiti, sistemi e elementi di rilevanza paesaggistica, ai sensi del PTC della Provincia di Pavia:

1. Geosito puntuale del Boschetto, art. II–20 delle norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia;
2. Geosito puntuale Cuspide di Terrazzo di Santa Sofia, art. II–20 delle norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia;
3. Dosso del Boschetto, art. II–21 delle norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia;
4. Scarpate morfologiche definite, , art. II–21 delle norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia;
5. Zone di interesse archeologico – areali di rischio, art. II–30 delle norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia;
6. Viabilità storica , art. II–31 delle norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia;
7. Siepi e filari, art. II–34 delle norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia;
8. Alberi monumentali, art. II–35 delle norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia;

h - Delimitazione del Centro abitato, ai sensi dell'art. 3 - Nuovo Codice della strada (DLgs 285 del 30/4/1992)

i - Fascia di rispetto della rete stradale - di cui all'art. delle presenti norme – ai sensi del Nuovo codice della strada (DLgs 285 del 30/4/1992) e DPR n. 495 16/12/1992;

l - Rete degli elettrodotti, ai sensi del DPR n. 36 del 22/2/2001, DPCM 8/7/2003 e DM 29/05/2008 e relativa fascia di rispetto

m - Impianti per la telecomunicazione (DGR n. VII/7351, art. 4 comma 2 LR n. 11 del 11/05/2001)

1. Fascia di rispetto dal perimetro dell'area per asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani: 100 m

n - Vincolo cimiteriale, ai sensi del RD n. 1265 27/7/1934, LN 166/1922, Reg. RL n. 6 del 9/11/2004

1. Fascia di rispetto 200 m

o - Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile, ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e della DGR 7/12693.

1. Pozzi di captazione
2. Zona di tutela assoluta 10 m
3. Fascia di rispetto 200 m

p - Reticolo idrografico, ai sensi della DGR n. 13950 del 1/8/2003

1. Reticolo idrografico principale con fascia di rispetto 10 m
2. Reticolo secondario

q - Installazione di nuove apparecchiature per il gioco d'azzardo, ai sensi della DGR 1274/2014 (Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo per il governo del territorio):

1. Area di limitazione delle nuove installazioni, con raggio dai luoghi sensibili di 200 m

Articolo 26 Fasce di rispetto stradale

1. Le fasce di arretramento stradale sono desumibili dalle classi di appartenenza delle strade, così come individuate dal presente Piano, ai sensi del Nuovo Codice della strada e alla sua interpretazione effettuata dallo stesso Piano.
2. Le fasce di arretramento stradale della viabilità locale non si configurano come una zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite per l'edificazione che la zona urbanistica eventualmente consente; la fascia di arretramento è
quindi per intero computabile ai fini edificatori.
3. Sugli edifici esistenti e compresi nelle fasce di arretramento stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, secondaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale.
4. Le fasce di arretramento stradale comprese all'interno di piani urbanistici attuativi, comunque

denominati, devono essere sistemate (ambientalmente e paesisticamente) a cura e spese dei soggetti attuatori.
5. I limiti di arretramento, fascia o zona di rispetto dell'edificazione sono profondi 30 metri e 20 metri dal ciglio delle strade provinciali costituenti la viabilità primaria e comunque in conformità al Nuovo Codice della strada.
6. Nella aree comprese nel limite di arretramento può essere consentita l'edificazione di attrezzature per i trasporti (pensiline, chioschi, impianti tecnologici, ecc.), a condizione che nell'edificazione di dette attrezzature sia rispettata la distanza minima prevista dal Nuovo Codice della strada, con il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a cure e spese del proprietario dell'attrezzatura e a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale. Tali vincoli e obblighi saranno espressamente riportati nel titolo abilitativo rilasciato dall'Amministrazione comunale.
7. La realizzazione di recinzioni è consentita in conformità al Nuovo Codice della strada e al nulla-osta dell'ente funzionalmente competente.
8. La profondità dei limiti di arretramento deve essere misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada o dal limite della scarpata o fossi o fasce di espropriazione risultanti dai progetti approvati.
9. Nel caso in cui, con progetto esecutivo approvato dall'ente funzionalmente competente, sia modificato un tracciato viario indicato sulle tavole del Piano, si intende automaticamente modificato anche il limite di arretramento stradale, nel rispetto delle distanze minime a protezione del nastro stradale e risultanti dalle planimetrie stesse, senza che ciò comporti variante al Piano.

Articolo 27 Fasce di rispetto degli elettrodotti

1. Per l'edificabilità all'interno delle fasce degli elettrodotti si rimanda alle specifiche disposizioni in materia.
2. All'interno delle fasce di rispetto sono vietate le costruzioni residenziali, scolastiche e sanitarie o che comportino un tempo di permanenza di persone superiore a 4 ore.
3. Su queste aree è vietata la realizzazione di qualunque costruzione, se non dopo l'ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'ente gestore dell'elettrodotto e il parere di ARPA Lombardia.

Articolo 28 Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

1. nell'elaborato PR 4 Carta dei vincoli, è individuata la presenza di pozzi di captazione dell'acqua potabile, di cui all'art. 94 del Dlgs 152/2006 e della DGR 7/12693.
2. Le nuove costruzioni, purché non di tipo produttivo, devono rispettare la protezione di un'area circolare di 10 m di raggio, con centro nel punto in cui si trovi il pozzo d'acqua ad uso potabile, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di cui al Dlgs 490 del 29/10/1999, e al DPR 236 del 24/05/1988.
3. Nelle zone di rispetto di cui al DPR 236 del 24/5/1988 sono vietate, per un'estensione di raggio di 200 mt, le seguenti attività o destinazioni:

a. dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
b. accumulo di concimi organici;
c. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
d. aree cimiteriali;
e. spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
f. apertura di cave e pozzi;
g. discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
h. stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
i. centri di raccolti, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
j. impianti di trattamento di rifiuti;
k. pascolo e stazzo di bestiame;
l. insediamento di fognature e pozzi perdenti.

4. L'estensione del raggio di 200 m può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, qualora ciò sia suffragato da uno studio idrogeologico specifico. In particolare, per l'attuazione degli interventi o delle attività elencate dall'art. 94 comma 5 (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) all'interno delle zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione - ai sensi del citato comma 5 - si fanno nel frattempo proprie le indicazioni fornite dalla DGR 6/15137 del 27/6/1996 e dalla DGR 7/12693 del 10/4/2003.

Articolo 29 Impianti di telefonia mobile

1. Il Piano assume le localizzazioni di centri di telefonia in sede fissa autorizzate alla data di approvazione del Piano stesso.
2. Per gli impianti in sede fissa e mobile, si assume la zona di rispetto di 100 m ai sensi della DGR VII/7351 del 11/12/2001.
2. Nelle more di adozione di uno specifico Regolamento comunale per la localizzazione degli impianti radioelettrici, di cui all'art. 98-bis della LR 12/2005 e s.m.i., allo scopo di assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, non è consentita l'apertura di nuovi impianti di telefonia in sede fissa né la rilocalizzazione di impianti preesistenti.
3. Il Regolamento di cui al precedente comma 2 costituisce allegato del presente Piano.

Articolo 30 Reticolo idrografico

1. Il Comune di Torre d'Isola è dotato di uno specifico elaborato di settore, lo *Studio finalizzato all'individuazione del reticolo idrico minore* (giugno 2010), che ha definito la struttura del reticolo idrografico comunale e che costituisce integrazione alle presenti norme.
2. Il reticolo idrografico comunale è così suddiviso:
   a. reticolo idrico principale:
      1. Fiume Ticino con relative opere idrauliche
      2. Roggia Tolentina;
      3. Roggia Marzo;
   b. reticolo idrico minore:
      1. Lanca dei Gozzi;
      2. Roggia Vecchia;
   c. canali gestiti da consorzi irrigui minori o dalle singole aziende agricole:
      1. Cavetto Vignate – Dieci Once;
      2. Cavo Beretta;
      3. Cavo Miottina;
      4. Cavo Naviglietto;
      5. Cavo referendario;
      6. Roggia Bergonza;
      7. Roggia Bergonzola;
      8. Roggia Cantona;
      9. Roggia Miotta;
      10. Cavetto Mocchi;
      11. Cavo del Marzo;
      12. Colo Scaldasole;
      13. Roggia di Marzo.

Articolo 31 Fasce di rispetto del reticolo idrografico

1. Le fasce di rispetto hanno la funzione di:
   a. garantire la conservazione dell'ambiente di ripa;
   b. mantenere in piena efficienza il canale e la funzionalità delle opere idrauliche;
   c. consentire i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del corso d'acqua.
2. Lungo le aste del reticolo idrico principale, le fasce di rispetto sono corrispondenti alle norme del PAI (DGR n.7/7365 del 201/12/2001 Attuazione del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del Fiume Po in campo urbanistico art.17 comma 5 della LN 183/1989. Analoga fascia di rispetto si applica alla Lanca dei Gozzi che si sviluppa nell'area golenale del Fiume Ticino.
3. Lungo le aste del reticolo idrico principale, la fascia di rispetto è pari a 10 m misurata dal ciglio sommitale di sponda (inteso come scarpata morfologica stabile o dal piede esterno dell'argine.
4. Le attività vietate sulle acque pubbliche, alvei, sponde e difese sono le seguenti:
   a. formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alteri il corso naturale delle acque;
   b. svolgere attività di piantagione e di movimento del terreno entro la distanza di 4 m dal piede dell'argine;
   c. svolgere attività di scavi ad una distanza di 10 m;
   d. modificare o alterare le opere di difesa spondale e ogni altra sorta di manufatto idraulico attinente al corso d'acqua, compreso il posizionamento di infrastrutture longitudinali in alveo che ne riducano la sezione;
   e. messa a dimora di piante che si inoltrino negli alvei a costringere la sezione normale e necessaria al deflusso delle acque;
   f. sradicare o bruciare arbusti o cespugli presenti come vegetazione spondale quindi con funzione di sostegno per le ripe stesse;
   g. aprire cavi o fontanili in prossimità di fiumi, torrenti e canali pubblici, a debita distanza riconosciuta dai regolamenti e

dall'amministrazione provinciale, per evitare sottrazioni indebite e pericolo di diversioni;

h. opere nell'alveo e contro le sponde dei fiumi che possa nuocere alla libertà e alla sicurezza della navigazione;
i. lavori o atti non autorizzati che possano impedire il trasporto dei legnami;
j. realizzare qualunque opera o manufatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la finalità a cui sono destinati gli argini e i manufatti attinenti alla difesa idraulica dei corsi d'acqua;
k. svolgere attività di pascolo o permanenza di bestiame (art. 96 del RD n. 253 del 25/7/ 1904)
l. piantumare le ripe con qualunque tipo di pianta o arbusto sul piano e sulle scarpe degli argini;
m. stabilimento di molini natanti;
n. realizzare fabbricati, edifici in genere nella fascia di rispetto di 10 m.

5. Per il reticolo idrico minore (Roggia Vecchia) le fasce di rispetto sono vincolata dallo sbocco nel Fiume Ticino fino alla SP526 (ex SS526), su entrambe le sponde; nel tratto compreso tra la SP526 (ex SS526) e Via dei Mille (SP130 della Riviera) la fascia di rispetto è pari a 5,00 m misurata in orizzontale dalla sommità della sponda incisa; a valle di Via dei Mille (SP130 della Riviera) fino alla sbocco nel Fiume Ticino la fascia di rispetto è di 10 m misurata dalla sommità della sponda incisa.

6. All'interno degli alvei del reticolo idrico minore, comprensivi delle relative fasce di rispetto è vietata:

o. la realizzazione di interventi di qualsiasi tipologia all'interno degli alvei dei corsi d'acqua;
p. qualsiasi tipo di edificazione, inteso come qualunque tipo di fabbricato per il quale sono previste opere di fondazione, anche in sotterraneo (piani interrati di edifici o autorimesse); per gli edifici attualmente esistenti sono vietati aumenti di volumetria;
q. la ristrutturazione dei fabbricati con demolizione e ricostruzione (D.P.R. 380/2001, ex legge 457/78 art. 31 lettera d, successivamente modificato dalla L.R. 12/2005);
r. qualsiasi tipo di recinzione od interclusione delle fasce di rispetto: le recinzioni potranno essere posizionate a distanza non inferiore a 5 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, non inferiore a 10 m per quelli con fascia di 10 m;
s. la realizzazione di nuove piantagioni aventi finalità economico-produttive e l'installazione di staccionate o paletti semplicemente infissi in fori predisposti – barriere retrattili (opere rimovibili) a distanza inferiore a 2 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m; esulano da tale vincolo interventi volti alla rinaturalizzazione ed alla tutela ambientale, valutati caso per caso;
t. la movimentazione di terreno per attività connesse a bonifica dei fondi agricoli distanza inferiore a 2 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m;
u. l'apertura di canali e fossi nei terreni laterali ai corsi d'acqua a distanza minore della loro profondità dal piede degli argini o dal ciglio delle sponde. Tale distanza non può comunque mai essere inferiore a 2 m;
v. la movimentazione di terra all'interno delle fasce di rispetto, che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico.
w. l'apertura di cave, temporanee o permanenti, che possa dar luogo a ristagni d'acqua, modificando le condizioni ambientali ed alterando il regime idraulico della rete di bonifica;
x. la realizzazione di qualunque opera che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni degli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza dei corsi d'acqua della rete di bonifica;
y. qualsiasi forma di deposito e stoccaggio di materiale all'interno delle fasce di rispetto (5 o 10 m);
z. bruciare sterpaglie a distanza tale da recare danno alle sponde, alle staccionate o alle

opere di bonifica, così come sradicare o bruciare i ceppi degli alberi e delle palificate che sostengono le ripe dei corsi d'acqua;

aa. il dissodamento di terreni boscati o cespugliati nelle scarpate interne dei corsi la variazione o l'alterazione dei ripari di difesa delle sponde dei corsi d'acqua, ovvero qualsiasi trasformazione e manomissione, all'interno del corpo idrico, che non sia volta al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;

bb. la realizzazione di opere di tombinatura, ex-art. 41 del D.Lgs 152/99 modificato dal D.Lgs 152/2006; fatta salva l'esigenza di copertura per ragioni di pubblica incolumità delle persone, igiene e salute pubblica, accertata la compatibilità idraulica e comprovato il miglioramento nell'assetto del territorio interessato (art. 41, comma 1, D.Lgs. 152/99, successivamente abrogato dal D.Lgs 152/2006);

cc. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti (D.Lgs.152/2006);

dd. la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

7. Per le opere di bonifica e per i canali irrigui di proprietà non demaniale si applicano gli articoli 133, 134, 135 e138 del RD 368/904; in particolare sono vietate le seguenti attività:

a. la messa a dimora di alberi e di siepi alla distanza inferiore a 2 m dagli argini o dal ciglio spondale;
b. la realizzazione di fabbricati e/o manufatti all'interno delle fasce di rispetto da un minimo di 4 m ad un massimo di 10 m in relazione all'importanza del canale irriguo, fatti salvi i diritti di proprietà e gli obblighi derivanti dagli atti di costituzione e di concessione e dagli statuti consortili;
c. l'apertura di canali, fossi e qualunque scavo nei terreni laterali alla distanza minore di 2 m;
d. la costruzione di fornaci, fonderie a distanza minore di 50 m dal piede dell'argine o delle sponde;
e. l'apertura di cave, temporanee e/o permanenti che possa dar luogo a ristagni d'acqua o impaludamenti dei terreni modificando le condizioni idrauliche dei canali e delle opere di bonifica;
f. qualunque opera che possa alterare lo stato, la forma e le dimensioni degli argini e dei loro accessori e manufatti;
g. qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica;
h. qualunque deposito di terra o di altre materie a distanza inferiore a 10 m dai canali elencati.
i. sradicare o bruciare arbusti o cespugli presenti come vegetazione spondale quindi con funzione si sostegno per le ripe stesse.

8. I frontisti dei canali irrigui sono obbligati alla manutenzione delle loro proprietà in fregio al corso d'acqua, allo scopo di evitare danni agli argini, alle rive, all'alveo, alle strade di servizio e alle pertinenze del medesimo per evitare la formazione di pericolose ostruzioni al regolare deflusso dell'acqua nonché pericolo per la pubblica incolumità.

9. Nel caso in cui si voglia svolgere le attività di cui al precedente punto 5, sarà necessario richiedere l'autorizzazione all'autorità competente; i frontisti hanno inoltre l'obbligo di informare tempestivamente l'autorità idraulica competente di ogni circostanza di origine naturale e/o antropica che potrebbe generare le problematiche e i pericoli di cui sopra.

10. L'imposizione delle fasce di rispetto sui corsi d'acqua del reticolo idrico è finalizzata sia a garantirne la tutela che a consentirne l'accessibilità per interventi di manutenzione. Questi ultimi interessano sia gli elementi fisici costituenti il corso (alveo e sponde) sia le opere idrauliche presenti nel corso d'acqua stesso (briglie, paratoie, saracinesche, partitori, ecc.).

Per poter accedere ai corsi d'acqua, è consentita la realizzazione di rampe temporanee per i mezzi meccanici, che dovranno essere rimosse dopo l'intervento.

11. Le manutenzioni inerenti alveo e sponde comprendono i seguenti interventi:

a. opere di pulizia e rimodellamento dell'alveo a seguito del verificarsi di fenomeni erosivi o deposizionali;
b. taglio dell'erba e della vegetazione ripariale;
c. ripristino delle sezioni di deflusso in corrispondenza di ponti ed attraversamenti;

d. pulizia e controllo di stabilità delle strutture in cemento armato;
e. rimozione di materiali di deposito che possano generare intasamenti e malfunzionamenti;
f. ripristino delle protezioni spondali eventualmente danneggiate.

Articolo 32 Alberi monumentali sottoposti a tutela

1. Il Piano individua i seguenti alberi monumentali come elementi puntuali di valore ambientale, ai sensi dell'art. 7 della LN 10 del 14/01/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi":

a. Gelso secolare in frazione Boschetto
b. Olmo secolare nei pressi di Cascina Grande.

Articolo 33 Attività di recupero dei fanghi destinabili all'utilizzo in agricoltura: limitazioni

1. Il Piano recepisce le norme contenute nella LR 26/2003 e s.m. i. *Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche* e dalle successive *Linee guida regionali per il trattamento dei fanghi provenienti dalla depurazione delle acque reflue di impianti civili ed industriali e per il loro successivo utilizzo a beneficio dell'agricoltura* (Allegato alla DGR X/2031 del 1/7/2014), nonché della DCP n. 42 11/06/2012 *Linee guida per la regolamentazione dell'attività di spandimento fanghi in agricoltura al fine di minimizzarne gli effetti molesti, soprattutto odorigeni, sul territorio* della Provincia di Pavia.
2. Ai sensi delle Linee guida regionali sopracitate, sul territorio comunale è vietato l'utilizzo dei fanghi destinabili all'utilizzo in agricoltura - secondo gli elenchi CER - sui terreni indicati al punto 6.3 delle Linee guida regionali.
In particolare è vietato sui terreni:

a. posti entro la fascia di 200 m dal centro abitato delle frazioni e dagli insediamenti sparsi extra IC anche ex agricoli e oggetto di interventi di recupero funzionale;
b. destinati a giardini pubblici, a campi da gioco e spazi comunque riservati ad uso pubblico;
c. in aree interessate da boschi naturali;
d. situati entro una fascia di 10 m dalle sponde dei corpi d'acqua superficiali, esclusi i canali artificiali ad esclusivo utilizzo di una o più aziende, purché non direttamente connessi ai corpi idrici naturali ed i canali arginati;
e. situati entro la zona di rispetto dei pozzi di captazione di acqua destinata al consumo umano mediante infrastrutture di pubblico interesse, così come definita dalla normativa;
f. situati nelle zone di drenaggio per il prosciugamento di carrarecce, interessati da sentieri e strade interpoderali;
g. situati in prossimità delle strade statali o provinciali per una fascia di 5 m dalla carreggiata;
h. situati nelle aree SIC (Siti d'Interesse Comunitario);
i. durante l'irrigazione, sulle colture in vegetazione. Tale condizione deve essere verificata come sussistente od imminente e tende a evitare la possibilità di percolamento o ruscellamento di materiali o sostanze derivante dai fanghi, ovvero l'intimo contatto degli stessi con la coltura;
j. destinati all'orticoltura e alla frutticoltura, i cui prodotti sono normalmente a contatto diretto con il terreno e sono di norma consumati crudi, limitatamente ai 10 mesi precedenti il raccolto e durante il raccolto stesso.

Articolo 34 - Attività agricole di allevamento animali: limitazioni

1. Le stalle e fabbricati per allevamenti, ad esclusione di quelli avicunicoli a carattere familiare fino ad un massimo di 9 capi, devono essere posti alle seguenti distanze dalle zone residenziali, produttive, scolastiche e di interesse comune, con
esclusione degli agglomerati isolati e le case sparse a destinazioni agricole:

a. per allevamenti intensivi di polli, suini: oltre 400 m;
b. per allevamenti intensivi di bovini, allevamenti di animali da pelliccia, di polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, conigli, equini, ovini, caprini, struzzi, allevamenti di cani ed in genere altri allevamenti non specificatamente citati: oltre 300 m;
c. per allevamenti familiari di 10 bovini o equini, 10 ovini o caprini, di 2 suini: oltre 150 m

d. per allevamenti familiari di avicunicoli con meno di 50 capi: oltre 50 m.

2. Le prescrizioni di cui al presente articolo devono essere osservate anche verso gli insediamenti ubicati nei territori comunali contermini.

3. Le distanze potranno essere derogate (superiori e inferiori) dall'Amministrazione comunale, previo specifico Studio di impatto ambientale e su conforme parere favorevole dell'ATS di Pavia o di altro ente competente, in relazione al numero di capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti e all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e per l'abbattimento delle sostanze maleodoranti.

4. Agli allevamenti si applicano altresì le norme del vigente Regolamento locale d'igiene.

5. E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati, quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi e serbatoi per combustibili liquidi e gassosi.

Articolo 35 – Reti tecnologiche e impianti di produzione di energia: prescrizioni e limitazioni

1. Per la realizzazione degli impianti di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica, gli interventi edilizi devono uniformarsi ai riferimenti operativi e progettuali per il corretto inserimento paesaggistico indicati dalle Linee guida di cui alla DGR n. 8/10974 del 30/12/2009.

2. La realizzazione di impianti di produzione energia elettrica da fotovoltaico:

a. è consentita sulle coperture degli edifici compresi nel Tessuto urbano consolidato individuati dal presente Piano, fatte salve le condizioni di esclusioni specificati nella disciplina di ciascun tessuto;
b. è vietata sui terreni degli Ambiti agricoli di interazione con il sistema ecologico e naturalistico, di cui all'art. 70 delle rpesenti norme;.
c. è consentita negli Ambiti agricoli strategici a prevalente interesse produttivo di cui all'art. 71 delle presenti norme limitatamente alle coperture delle strutture di servizio e solo per l'autoconsumo;
d. è consentita nel caso di produzioni funzionali alle attività dell'azienda negli Insediamenti rurali di cui all'art. 67 delle presenti norme e limitatamente alle coperture di edifici e capannoni;
e. è consentita nel caso di Insediamenti residenziali di matrice storico rurale o urbana al di fuori del perimetro delle zone IC, di cui all'art. 61 delle presenti norme, limitatamente alle coperture di edifici e superfici accessorie e solo per l'autoconsumo.

3. La realizzazione di impianti tecnici per la produzione di energia da biomasse è consentita nei limiti posti dall'art. II -5 del PTCP vigente.

Articolo 36 - Attività di gioco d'azzardo tramite apparecchiature: limitazioni

1. In applicazione alla DGR n. 1274 del 24/1/2013 (Distanze dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo) la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'art. 110, comma 6, del RD 773/1931 è vietata entro l'area di limitazione individuata dall'elaborato PR4 Carta dei vincoli e precisamente definita in un raggio di 500 m dai luoghi sensibili (art. 4, comma 2, dell'Allegato A della DGR 1274/2013).

2. Ai sensi della LR 11/2015 per nuova installazione si intende:

a. il collegamento degli apparecchi alle reti telematiche dell'Agenzia delle dogane e dei monopoli in data successiva alla data successiva alla data di pubblicazione sul BURL della DGR 8/2013;
b. il rinnovo del contratto stipulato tra esercente e concessionario per l'utilizzo degli apparecchi;
c. la stipula di un nuovo contratto anche con differente concessionario, nel caso di rescissione o risoluzione del contratto in essere;
d. l'installazione dell'apparecchio in altro locale in caso di trasferimento della sede dell'attività.

3. Nel corso di validità del contratto di utilizzo degli apparecchi, è sempre ammessa la sostituzione dei medesimi per vetustà o guasto.

4. L'area di limitazione delle installazioni di nuove apparecchiature (500 m dai luoghi sensibili) costituisce altresì il limite di distanza dai luoghi sensibili per gli interventi finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e

sale bingo subordinati al rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 33 comma 3 ter della LR 12/2005 e s. m. e i.

Titolo Quinto

SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI ED ECOLOGICHE

Articolo 37 - Dotazioni territoriali/standard urbanistici

1. Ogni intervento di trasformazione urbanistica che preveda nuovi insediamenti deve assicurare una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (standard urbanistici) non inferiore a:

a. per le destinazioni d'uso R residenziale e TU turistico ricettivo: 18 mq/ab (art. 9 comma 3 della LR 12/2005 e s. m. e i.) ;
b. per le destinazione d'uso P produttivo : 30 mq per ogni 100 mq di SUL;
c. per le destinazioni d'uso T terziario e C commerciale: 75 mq per ogni 100 mq della SUL.

2. Qualora, in relazione all'estensione, conformazione, localizzazione o alla programmazione comunale, l'acquisizione delle aree per le dotazioni di standard urbanistici non risulti praticabile o non sia ritenuta necessaria dall'Amministrazione comunale, è possibile ricorrere all'istituto della monetizzazione, totale o parziale, secondo quanto previsto dall'art. 46 della LR 12/2005 e s. m. i.
3. Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate per la localizzazione delle sole aree a standard destinate a parcheggio o per la viabilità (strade).

Articolo 38 - Dotazioni di parcheggi pubblici

1. Le dotazioni minime di parcheggi pubblici devono essere calcolate comprendendo i corselli e gli spazi di manovra e di verde.
2. Le dotazioni minime sono stabilite in relazione agli usi previsti e distinti per interventi di nuova costruzione e per interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso estesi all'intero edificio.
3. Nei cambi di destinazione d'uso, il rispetto delle dotazioni di parcheggi pubblici é richiesto solo nei casi in cui la norma stabilisca - per il nuovo uso - dotazioni superiori a quelle previste per l'uso preesistente.
4. Le disposizioni relative al rispetto delle dotazioni di parcheggi pubblici non si applicano per interventi nei Tessuti e insediamenti prevalentemente residenziali di matrice storica e rurali di cui all'art. 57 delle presenti norme, in considerazione delle particolari caratteristiche del tessuto edilizio stesso, ad esclusione di interventi sottoposti a piani attuativo.
5. Nel caso di nuove costruzioni avente una SUL inferiore a 500 mq è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici, che l'Amministrazione comunale destinerà alla realizzazione di parcheggi pubblici e opere connesse alla mobilità urbana.
6. I parcheggi pubblici non possono essere ricavati nell'interrato, fatto salvo specifiche Convenzioni stipulate con l'Amministrazione comunale.
7. Gli immobili destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione comunale se richiesto.
8. Le aree destinate a parcheggi pubblici costituiscono ambiti prioritari per la collocazione di colonnine per l'alimentazione di autovetture elettriche, anche con riferimento alle misure incentivanti di cui alla DGR VIII-9590/2009.

Articolo 39 - Dotazioni di parcheggi privati

1. Le dotazioni minime di parcheggi privati devono essere garantite e calcolate secondo le prescrizioni di legge, ai sensi della LN 122/89 e s. m. e i, nella misura di 1 mq ogni 10 mc costruiti.
2. Negli interventi di NC, DR, AM e di sopralzo devono essere riservati spazi di parcheggio privati, tenendo conto anche di quelli necessari alla manovra e all'accesso.
3. Negli interventi di RE non devono comunque essere ridotte le superfici a parcheggio privato esistenti, anche se superiori al minimo prescritto.
4. I parcheggi privati possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, anche su aree che non fanno parte del lotto.

5. Gli immobili destinati a parcheggio privato esterni all'area pertinenziale dell'edificio, asserviti allo stesso edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto.

Usi del territorio	Dotazioni minime di parcheggi pubblici	
	- per interventi di nuova costruzione	*- per Interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso (estesi all'intero edificio)*
R - Usi residenziali		
R1 - Abitazioni	30 mq per ogni 100 mq di SUL	15 mq per ogni 100 mq di SUL
R2 - Abitazioni agricole ad uso civile	30 mq per ogni 100 mq di SUL	15 mq per ogni 100 mq di SUL
TU – Usi turistico/ricettivi		
TU1 – Ricettivo alberghiero	50 mq per ogni 100 mq di SUL	25 mq per ogni 100 mq di SUL
TU2 – Ricettivo non alberghiero +	30 mq per ogni 100 mq di SUL	15 mq per ogni 100 mq di SUL
TU3 - Agriturismo	30 mq per ogni 100 mq di SUL	15 mq per ogni 100 mq di SUL
T – Usi terziari		
T1 – Servizi alle imprese e alle persone	30 mq per ogni 100 mq di SUL	15 mq per ogni 100 mq di SUL
T2 – Attrezzature per il tempo libero private	50 mq per ogni 100 mq di SUL	25 mq per ogni 100 mq di SUL
C – Usi commerciali		
C1 – Commercio di vicinato	30 mq per ogni 100 mq di SUL	15 mq per ogni 100 mq di SUL
C2 – Medie strutture di vendita	100 mq per ogni 100 mq di SUL	50 mq per ogni 100 mq di SUL
C2 – Pubblici esercizi	30 mq per ogni 100 mq di SUL	15 mq per ogni 100 mq di SUL
C3 – Pubblici esercizi di tipo superiore	50 mq per ogni 100 mq di SUL	25 mq per ogni 100 mq di SUL
C5 – Commercio all'ingrosso	100 mq per ogni 100 mq di SUL	50 mq per ogni 100 mq di SUL
C6 – Attività espositive e mercatali	50 mq per ogni 100 mq di SUL	20 mq per ogni 100 mq di SUL
C7 – Vendita carburanti	30 mq per ogni 100 mq di SUL	15 mq per ogni 100 mq di SUL
P – Usi produttivi		
P1 – Attività produttive artigianali e industriali	30 mq per ogni 100 mq di SUL	15 mq per ogni 100 mq di SUL

P2 – Attività artigianali di servizio	20 mq per ogni 100 mq di SUL	10 mq per ogni 100 mq di SUL
P3 – Logistica e stoccaggio	100 mq per ogni 100 mq di SUL	50 mq per ogni 100 mq di SUL
P4 - Depositi	40 mq per ogni 500 mq di SUL	20 mq per ogni 500 mq di SUL -
S – Servizi pubblici		
S1 – Sedi istituzionali e amministrative	40 mq per ogni 100 mq di SUL	20 mq per ogni 100 mq di SUL
S2 – Attrezzature d'interesse comune civili e religiose	30 mq per ogni 100 mq di SUL	15 mq per ogni 100 mq di SUL
S3 – Attrezzature culturali, sociali e assistenziali	40 mq per ogni 100 mq di SUL	20 mq per ogni 100 mq di SUL
S5 – Attrezzature per lo sport	40 mq per ogni 100 mq di SUL	20 mq per ogni 100 mq di SUL
S4 – Attrezzature per l'istruzione + S6 – Attrezzature per il verde	Secondo le specifiche esigenze-	
S6 – Attrezzature tecnologiche e impianti + S8 attrezzature cimiteriali	Secondo le specifiche esigenze-	
S12 – Usi sociali di interesse collettivo del PTC del Parco regionale	Secondo le specifiche esigenze	
Usi agricoli A		
A7 Insediamenti rurali dismessi extra IC	30 mq per ogni 100 mq di SUL	15 mq per ogni 100 mq di SUL

Articolo 40 – Sistema dei servizi e degli spazi pubblici

1. Il sistema dei servizi e degli spazi pubblici comprende gli edifici e le aree attrezzate, esistenti e di nuova previsione.
2. Il sistema dei servizi e degli spazi pubblici comprende aree localizzate sia all'interno del perimetro delle zone di iniziativa comunale orientata IC sia all'esterno.
3. Le aree a servizi sono dimensionate e programmate dal Piano dei servizi e precisamente individuate nella Tavola PS2 (Servizi esistenti, previsioni di Piano e servizi ecosistemici).
4. All'Amministrazione comunale e agli altri enti pubblici competenti spetta in via non esclusiva la realizzazione delle attrezzature pubbliche; i soggetti privati possono realizzare attrezzature di uso pubblico ricorrendo ad apposita Convenzione, da sottoscrivere con l'Amministrazione comunale.
4. Limitatamente alle aree e attrezzature realizzate direttamente dall'Amministrazione comunale, è facoltà della medesima - in sede di approvazione del progetto di opera pubblica - di variare la specifica destinazione individuata nelle tavole del Piano.
5. Il sistema dei servizi e degli spazi pubblici si compone dei seguenti categorie, a cui corrispondono specifiche indicazioni.

AC - Sedi istituzionali e amministrative
AI - Attrezzature scolastiche
AR - Attrezzature di interesse comune civili e religiose

Caratteri
Sono comprese le attrezzature pubbliche generali

AC - Sedi istituzionali e amministrative
Localizzate nel capoluogo, sono:

a. municipio: uffici amministrativi, sale consiliari, comando PPLL, ufficio postale e farmacia comunale
b. Magazzino e deposito automezzi comunali;
c. Centro servizi con ambulatorio medico e casa comunale;
d. (municipio, strutture scolastiche, ambulatorio medico), quelle di interesse comune e religiose (chiesa e parrocchia, oratorio), quelle culturali (biblioteca civica, centro ricreativo polifunzionale).

AI - Attrezzature scolastiche
Localizzate nel capoluogo e aggregate in un unico plesso, sono:

a. Asilo nido;
b. Scuola materna,
c. Scuola primaria;
d. Palestra comunale

AR - Attrezzature di interesse comune civili e religiose
Distribuite nelle diverse frazioni , sono:

a. Chiesa di Santa Maria della Neve con casa parrocchiale e oratorio (Capoluogo)
b. Chiesetta di Santa Rita (Massaua) con area giochi
c. Cappella di Sant'Antonio da Padova (Massaua);
d. Cappella di Santa Sofia
e. Cappella di Sanvarese
f. Cappella di Boschetto

Obiettivi
Razionalizzare e migliorare le interazioni e integrazioni funzionali tra le attività pubbliche o di interesse pubblico esistenti e previste.
Migliorare l'efficienza energetica degli edifici.
Adeguare la dotazione di servizi e attrezzature.
Favorire l'accessibilità pedonale e ciclabile in condizioni di elevata sicurezza, soprattutto per alcune categorie di utenze (es. scolastica).
Regole funzionali
Usi ammessi: S1,S2, S3, S4
Usi regolati: R1 (per alloggio del custode)
Parametri urbanistici ed edilizi
SUL: 0,60 mq/mq. della SF
H max = 10,50 m (a meno di particolari altezza tecniche, rese necessarie per le caratteristiche degli edifici)
DC min. = 5,00 m
DS min. = 5,00 m

VS - Attrezzature per lo sport
Caratteri
Sono compresi gli spazi aperti e gli edifici accessori destinati allo svolgimento delle pratiche sportive e ricreative localizzati nel Capoluogo, con dotazione di campo da calcio a 11, campo da basket e spogliatoi.
Obiettivi
Riqualificare e potenziare gli impianti esistenti anche attraverso la creazione di un polo sportivo con l'ambito di trasformazione per servizi ATS1.
Regole funzionali
Usi ammessi: S5
Usi regolati: R1 (per alloggio del custode) fino a un massimo di 100 mq di SUL, C3, S10, S9

Parametri urbanistici ed edilizi
SUL = 0,30 mq/mq SF per gli impianti scoperti, non costituendo superficie coperta la superficie risultante dalla proiezione di eventuali coperture mobili di carattere stagionale
H max = 7,50 (a meno di particolari altezza tecniche, rese necessarie per le caratteristiche degli edifici)
DC min. = 10 m
DS min. = 5 m
Prescrizioni specifiche
E' ammessa la costruzione di strutture provvisorie a carattere stagionale per la copertura di impianti sportivi in deroga alle distanze dai confini e dalla strada.

VA – Aree verdi attrezzate
Caratteri
Sono costituite da aree pubbliche o ad uso pubblico interne ai tessuti residenziali delle frazioni destinate allo svago, al gioco o alla socializzazione all'aria aperta.
Obiettivi
Incrementare le dotazioni di attrezzature (panchine, illuminazione, giochi bambini, ecc.) e di vegetazione (alberature, siepi).
Garantire le condizioni di presidio sociale e di incontro per la comunità, in grado di ospitare con flessibilità differenti pratiche d'uso: ricreative, collettive e individuali.
Disporre attrezzature e vegetazione in modo da garantire la visibilità dallo spazio pubblico all'intorno al fine di rafforzare il controllo sociale; potenziare il sistema di sorveglianza di tipo strumentale tecnologico.
Integrare gli spazi verdi aperti e urbani con gli altri servizi della città pubblica - come le attrezzature scolastiche, socio assistenziali e culturali, per migliorare le condizioni di fruibilità e sicurezza, attraverso un disegno del suolo unitario e coerente.
Consolidare e potenziare la funzione di stepping stones (frammenti di habitat seminaturale) utile alla connettività della Rete ecologica locale e alla permeabilità delle componenti naturali nel territorio urbanizzato.
Favorire l'accessibilità pedonale e ciclabile.
Regole funzionali
Usi ammessi: S6
Usi regolati: S9, S10, S11 l'edificazione è consentita esclusivamente per attrezzature di servizio (es. chioschi, servizi igienici

ST. Servizi tecnologiche e impianti
Caratteri
Comprendono gli impianti di depurazione, le stazioni di accesso ai sottoservizi delle reti della distribuzione dell'elettricità, del gas, dell'acqua, del sistema fognario, degli impianti di gestione dei servizi ecologici, ecc.
Obiettivi
Interare e mitigare nel paesaggio urbano ed extraurbano.
Usi ammessi: S7
Parametri urbanistici ambientali
Le costruzioni destinate ad attrezzature tecnologiche e impianti sono considerate volumi tecnici e perciò non computabili ai fini del calcolo della SUL.
DC: senza limiti di distanza
H:

a. 3,00 m, salvo l'altezza massima salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici accertati dall'Amministrazione comunale
b. 1,00 m dal piano di campagna compreso il ripristino della terra (minimo 30 cm) nelle zone soggette a vincolo paesistico-ambientale o nei casi in cui l'Amministrazione comunale intenda salvaguardare particolari pregi da accertare previa presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

DS: le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, ai sensi della Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30/12/1970

H. Attrezzature cimiteriali
Caratteri
Comprendono gli spazi e le pertinenze del cimitero comunale.
Obiettivi
Integrare i manufatti edilizi con il contesto e con le previsioni di ampliamento, sia sotto il profilo morfologico che paesistico.
Consolidare l'accessibilità pedonale e ciclabile, anche attraverso la realizzazione di zone attrezzate per la sosta.
Regole funzionali
Usi ammessi: S8
Usi regolati: S9, S10, C1, in costruzioni temporanee per la vendita di fiori, di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, nella zona di rispetto cimiteriale individuata nella tavola PR4 (Carta dei vincoli), previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.
Parametri urbanistici ambientali

Le costruzioni destinate ad attrezzature cimiteriali e gli impianti accessori sono considerate volumi tecnici e perciò non computabili ai fini del calcolo della SUL.

Articolo 41 Sistema della mobilità - Campi di competenza

1. La realizzazione delle previsioni del Documento di piano sul sistema della mobilità è rimandata ai progetti settoriali e specialistici, sia attraverso interventi preventivamente inseriti nella programmazione triennale delle opere pubbliche, sia mediante il concorso delle opere previste nei piani attuativi programmati dal Piano.
2. La definizione delle caratteristiche tecniche degli elementi che compongono il sistema della mobilità (strade, parcheggi, ecc.) è rimandata al Regolamento edilizio comunale.
3. Il Piano dettaglia le caratteristiche tecniche e prestazionali delle infrastrutture individuate e le relative competenze.
4. La rete della viabilità locale, nonché la rete primaria dei percorsi ciclopedonali potrà inoltre essere prevista all'interno dei piani e dei programmi attuativi comunali, di raccordo e completamento dello schema di rete previsto dal Documento di piano e specificato nel Piano delle regole.

Articolo 42 Classificazione della viabilità

1. La classificazione della viabilità è stata effettuata dal Piano dei servizi sulla base dei tipi stradali individuati al titolo I dell'art. 2 (Definizione e classificazione delle strade) del Nuovo Codice della Strada (DLgs 285/1992 e s.m. e i.) e alla sua interpretazione locale contenuta nell'elaborato PS3 Sistema della mobilità
2. A partire dalla perimetrazione del centro abitato del comune di Torre d'Isola, la rete della viabilità è così classificata:
   a. strade di tipo A : Autostrada A7 MI_GE e Raccordo autostradale PV-Bereguardo
   b. strade extraurbane secondarie di tipo C: SS 526 Esticino e SP 130 Riviere, anche nei tratti interni di attraversamento dei centri abitati delle frazioni;
   c. strada locale extraurbana di tipo F SP 174
   d. strade locali urbane di tipo F: viabilità comunale.
3. Ai sensi dell'art. 2 comma 5 del Nuovo codice della strada, la distinzione in relazione agli enti proprietari della rete della viabilità che insiste sul territorio comunale di Torre d'Isola è la seguente:
   a. strade statali, anche in concessione: Autostrada A7 MI_GE, Raccordo autostradale PV-Bereguardo, SS 526 Esticino;
   b. strade provinciali: SP 130 Riviere, SP 174;
   c. strade comunali, tutte le restanti, ad eccezione di quelle locali private di accesso agli insediamenti. .

Articolo 43 Isole ambientali

1. Il Piano attraverso il PS definisce alcune frazioni come "isole ambientali", cioè come zone residenziali a velocità limitata (zone 30 km/h) su cui intervenire in fase operativa con specifiche soluzioni fisiche per la moderazione del traffico e la messa in sicurezza delle utenze deboli della strada, quali pedoni e ciclisti.
2. Le isole ambientali individuate sono le seguenti:
   a. Sanvarese,
   b. Sette Filagni,
   c. Casottole,
   d. Ca' de Vecchi
   e. Torre d'Isola (capoluogo);
   f. Campagna;
   g. Massaua.
3. Le modalità di intervento sugli spazi fisici della strada sono rimandate al Regolamento edilizio comunale.

Articolo 44 Rete dei percorsi ciclo-pedonali

1. La rete primaria dei percorsi ciclo-pedonali - schematicamente indicata negli elaborati DP12 Strategie del Piano, PS2 Servizi esistenti, previsioni di Piano e servizi ecosistemici, PS3 Sistema della mobilità e della rete dei percorsi ciclopedonali, PR2 Disciplina urbanistica - costituisce il sistema della mobilità dolce a servizio degli insediamenti, delle dotazioni territoriali, delle linee del trasporto pubblico, della fruizione degli ambiti a vocazione ambientale e paesistica, configurandosi come componente della Rete ecologica polivalente comunale.
2. Funzionalmente, la rete ciclopedonale locale si articola in due reticoli:

a. Anello Verde: la rete dei percorsi ciclabili di collegamento tra gli insediamenti, le cascine e le frazioni;
b. Anello Blu: la rete dei percorsi ciclabili di tipo turistico fruitivo nei territori naturalistici del Parco della Valle dei Ticino.

3: Tipologicamente, la rete ciclopedonale locale si articola in tre categorie:

a. percorsi ciclopedonali in sede protetta;
b. percorsi ciclopedonali in sede promiscua;
c. percorsi ciclopedonali su strada campestre (strade bianche).

4. Le indicazioni grafiche degli elaborati del Piano che riportano la rete ciclopedonale:

a. hanno valore di salvaguardia per quanto riguarda lo sviluppo e la localizzazione di massima del percorsi e delle sue interconnessioni funzionali;
b. hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato, nonché le caratteristiche specifiche del percorso (sezione, materiali, raccordi, ecc.).

5. Le sezioni tecniche e le caratteristiche qualitative dei percorsi ciclopedonali sono specificate nel Regolamento edilizio comunale e nei progetti di dettaglio, distinguendo opportunamente gli interventi nel contesto urbano rispetto a quelli nel territorio extraurbano e cicloturistici.

6. La realizzazione del disegno dell'Anello Verde comprende gli interventi sui ponti di scavalco del Raccordo Pavia-Bereguardo, per migliorare le condizioni di sicurezza delle utenze deboli, quali ciclisti e pedoni, rimandando al Regolamento edilizio comunale le modalità di intervento e alle fasi operative le soluzioni di dettaglio.

7. I percorsi ciclopedonali su strada campestre sono assimilati agli itinerari ciclopedonali ai sensi dell'art. 2 comma 3 F-bis - *Definizione e classificazione delle strade* del Nuovo Codice della strada (DLgs 285/1992 e s.m. i., ovvero tracciati che permettono il transito cicloturistico e pedonale essenzialmente a fini pubblici e ricreativi per la fruizione del paesaggio.

7. L'apertura di questi percorsi è subordinata alla sottoscrizione di una Convenzione tra l'Amministrazione comunale e i proprietari delle aree, allo scopo di regolamentarne gli usi e le reciproche tutele.

8. Appartiene al reticolo dei percorsi ciclopedonali anche il tracciato della Via Francisca di Lucomagni, antico tracciato romano-longobardo che è parte dei percorsi connessi alla Via Francigena.

Articolo 45 Rete ecologica comunale

1. Il Piano definisce il disegno della Rete ecologica comunale REC negli elaborati DP13 Schema della rete ecologica comunale e PS4 – Carta della rete ecologica comunale, in conformità all'articolo II – 23 punto 6 delle norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia.

2. Il disegno della rete ecologica comunale di Torre d'isola integra e sviluppa alla scala di dettaglio locale i progetti delle reti ecologiche sovracomunali e territoriali: la Rete ecologica regionale_ RER, la Rete ecologica provinciale_ REP, la Rete Verde provinciale, la Rete ecologica del Parco della Valle del Ticino.

3. Ai sensi dell'art. II- 23 comma 13 delle norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia, attraverso il progetto della REC il Piano prevede:

a. la verifica dell'adeguatezza del quadro conoscitivo disponibile sulla base delle indicazioni fornite dal progetto di rete ecologica regionale e provinciale;
b. il recepimento delle indicazioni di livello provinciale e loro precisazione alla scala comunale, coerenziandole con le indicazioni delle amministrazioni comunali limitrofe;
c. l'individuazione degli ambiti da sottoporre a regime di tutela e valorizzazione attraverso funzioni compatibili, coerentemente con la disciplina del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino e del PTC del Parco Naturale della Valle del Ticino;
d. la definizione di concrete azioni per attuare il progetto della REC, introducendo meccanismi di compensazione e convenzione;
e. l'individuazione degli ambiti e gli interventi ove realizzare gli interventi di compensazione derivanti dalle trasformazioni urbanistiche di suoli agricoli nello stato di fatto;
f. l'individuazione degli interventi di mitigazione degli impatti sul paesaggio generati dagli insediamenti, esistenti e previsti, anche di carattere infrastrutturale;
g. l'individuazione degli ambiti di intervento degli elementi di ricomposizione della rete ecologica, quali fasce tampone, macchie boscate, sistemi lineari di siepi arboreo-arbustive, sottopassi

faunistici su suolo e lungo corpi idrici superficiali;

h. nelle aree di trasformazione che confinano con unità ecologiche riconosciute, la previsione di fasce di rispetto di almeno 20 metri di ampiezza con interventi naturalistici e interventi di naturalizzazione anche all'interno delle aree di trasformazione;
i. l'individuazione di varchi non edificati necessari a garantire la continuità delle connessioni ecologiche, indicando precise limitazioni alle attività edilizie, comprendendo tra queste gli interventi di cui all'art. 59, 60 e 62 della LR 12/2005 e s.m.i.

4. Il disegno della REC si attua attraverso interventi diretti da parte dell'amministrazione comunale e indiretti, anche ricorrendo a specifici accordi e convenzioni con le aziende agricole.
3. Il disegno della REC si attua attraverso il ricorso a specifici finanziamenti, quali:

a. contributi comunitari indiretti Fondi FEASR del PSR Lombardia 2014-2020;
b. contributi generati dalla partecipazione a specifici progetti nazionali ed europei (es. LIFE)
c. contributi regionali ex art. 43 della LR 12/2005 e s.mi. (fondo aree verdi) o similari;
d. erogazioni speciali di fondazioni bancarie;
e. fondi specifici gestiti dall'Ente Parco Ticino;
f. oneri comunali generati dalle Aree di trasformazione urbanistica;
g. fondo comunale in applicazione della compensazione ecologica preventiva.

4. Gli interventi realizzativi del disegno della REC dovranno essere supportati da idonei studi specialistici, finalizzati a definire i parametri morfologici, gli obiettivi specifici e funzionali, la scelte delle specie vegetali idonee da impiantare e il piano di manutenzione.
5. Le modalità tecniche di realizzazione e gestione e degli elementi di deframmentazione di cui al presente articolo sono rimandate ad uno specifico allegato del Regolamento edilizio comunale.
6. Gli interventi realizzativi o manutentivi degli elementi esistenti potranno essere oggetto di specifici Accordi e Convenzioni tra l'Amministrazione comunale e le aziende agricole.

Articolo 46 – Varchi della permeabilità ecologica da salvaguardare

1. Il Piano individua negli elaborati DP12 Strategie del piano, PS2 Servizi esistenti, previsioni di Piano e servizi ecosistemici e PR2 Disciplina urbanistica, i varchi di permeabilità ecologica e ambientale comunale da mantenere o deframmentare, finalizzati alla realizzazione del disegno della REC, ai sensi dell'art. II – 47 del PTCP vigente.
2. I varchi della permeabilità ecologica e ambientale hanno lo scopo di arginare ed evitare la saldatura degli edificati delle frazioni, coerentemente con i criteri metodologici per la pianificazione comunale nelle zone di iniziativa orientata, ai sensi dell'art. 12 comma 12.IC.3 del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
3. I varchi della permeabilità ecologica e ambientale comprendono i varchi di permeabilità residuale da salvaguardare ai sensi dell'art. II – 47 delle norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia.
4. I varchi sono costituiti da spazi aperti prevalentemente agricoli nello stato di fatto e di diritto e liberi da edificazioni.
5. Il Piano prevede il mantenimento e il consolidamento dei varchi allo scopo di limitare e controllare gli episodi isolati di diffusione insediativa - anche di tipo agricolo - che concorrono alla frammentazione all'erosione dello spazio naturale non urbanizzato.
6. In alcuni casi, il mantenimento dei varchi è la condizione essenziale per la predisposizione di interventi che concorrono alla formazione della rete ecologica locale e sovralocale (connessioni e corridoi ecologici).
7. I varchi consentono la continuità tra i principali elementi strutturali della Rete ecologica locale e il Piano in particolare prevede:

a. che nei varchi tra il sistema insediativo e quello rurale negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di piano, gli interventi devono garantire il mantenimento di spazi idonei e adeguatamente dotati di linee di naturalità sufficienti a svolgere il ruolo di punti di passaggio per la biodiversità (siepi, filari alberati, ecc.);
b. che nei varchi in prossimità di barriere infrastrutturali, devono essere previsti punti e linee di permeabilità (es. sottopassi faunistici, cespuglieti e arbusteti di mascheramento, macchie di appoggio, ecc.);

8. Negli ambiti individuati come varchi è vietata qualunque costruzione, anche sotterranea.

Articolo 47 Elementi di deframmentazione

1. Il Piano individua gli elementi che concorrono alla riduzione della continuità ambientale generata dalla presenza di barriere fisiche infrastrutturali.
2. I sottopassi faunistici esistenti lungo il Raccordo Pavia-Bereguardo costituiscono elementi di deframmentazione da conservare, consolidare e potenziare.
3. E vietata qualsiasi attività o opera che possa pregiudicarne la funzione, tra cui la rimozione degli imbocchi, dei deflettori, delle fasce fasce arbustive di mascheramento e delle macchie di appoggio.

Articolo 48 Fasce tampone

1. Il Piano individua gli ambiti del territorio comunale ove orientare il consolidamento e la formazione di fasce tampone, o fasce buffer, nastri arboreo-arbustivi ad andamento lineare continuo o discontinuo che si sviluppano lungo canali, fossi, scoline, rogge o altri corsi d'acqua con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale territoriale.
2. Le fasce tampone concorrono alla formazione dei corridoi ecologici della Rete ecologica polivalente comunale.
3. Le fasce tampone assumono i seguenti obiettivi principali:

a. contenimento dell'erosione delle sponde dei corsi d'acqua;
b. luoghi di rifugio e di riproduzione per la fauna selvatica; •
c. ombreggiamento dei corsi d'acqua con riduzione della temperatura e aumento dell'ossigeno disciolto;
d. ombreggiamento dei percorsi ciclopedonali laddove presenti; •
e. azione frangivento; •
f. quinte vegetali con funzione di mitigazione e filtro tra gli insediamenti e il paesaggio agricolo e naturale circostante.

3. Le modalità tecniche di realizzazione delle fasce tampone di cui al presente articolo sono rimandate ad uno specifico allegato del Regolamento edilizio comunale.

Articolo 49 - Tutela del patrimonio arboreo

1. Oltre alle alberature monumentali sottoposte a specifica tutela dal Piano, sono oggetto di tutela anche le alberature che sorgono in aree pubbliche e private, all'interno del Sistema insediativo e del Sistema ambientale e rurale.
2. Allo scopo di conseguire la tutela dei valori naturalistici, ambientali, paesistici presenti sul territorio, è vietato il taglio a raso delle alberature autoctone esistenti, salvo quelli legati alla pioppicoltura.
3. In particolare, negli ambiti agricoli di cui al Titolo settimo delle presenti norme, è vietato sia l'abbattimento delle formazioni lineari campestri che degli esemplari isolati. Gli interventi devono essere finalizzati esclusivamente alla conservazione e al ripristino.
4. L'abbattimento delle alberature esistenti di tipo ornamentale o di interesse paesistico (filari, esemplari isolati in aree agricole) con tronco superiore a 20 cm rilevato a 1,00 ml dal colletto è consentito soltanto nei casi di pubblico interesse o per gravi problemi fitosanitari. L'abbattimento deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale, acquisito il parere della Commissione comunale per il paesaggio.
5. In fase di realizzazione dei nuovi impianti arborei o arbustivi devono essere rispettate le seguenti distanze dai confini, nel rispetto dell'art. 892 del Codice civile:
DC:

a. alberi di alto fusto 3 m;
b. arbusti, siepi, alberi da frutto 0,50 m.

Articolo 50 – Visuali paesaggistiche

1. Il Piano individua negli elaborati PS2 Servizi esistenti, previsioni di piano e servizi ecosistemici, PR2 Disciplina urbanistica e DP14 Carta condivisa del paesaggio le visuali/coni visivi da preservare, allo scopo di assicurare le vedute più significative dallo spazio aperti e pubblico verso gli elementi e le emergenze storiche e paesaggistiche.

2. Qualsiasi intervento di modifica dello stato dei luoghi previsto dalle presenti norme di attuazione dovrà obbligatoriamente garantire il mantenimento di tali vedute/coni visivi.
3. La posa in opera di cartellonistica informativa e commerciale nonché la segnaletica pubblicitaria di tipo luminoso lungo le visuali e coni ottici è vietata.
4. Tutti gli interventi che interferiscono con le vedute/coni visivi individuate sono sottoposti ad autorizzazione paesistica.

Articolo 51 Tracciati storici

1. Con riferimento all'articolo 26 del PPR e degli articoli II-31, II-39 e II-40 delle norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia, il Piano, nella tavola di DP 14 Carta del paesaggio e PR5 Carta della sensibilità paesistica dei luoghi individua i tracciati storici territoriali, quali:

a. la viabilità di interesse panoramico, il tracciato della SP 130 Riviere;
b. il tracciato guida paesaggistico e di interesse panoramico di collegamento tra Pavia e Bereguardo ;
c. il percorso per la fruizione tematica del Raccordo Pavia-Bereguardo;
d. Via Francisca del Lucomagno

2. Lungo i tracciati di cui al precedente comma, il Piano prevede la conservazione dei manufatti originali come pavimentazione, cippi, ponti, caselli, filari alberati o ogni altro ogni altro elemento che sia testimonianza della storicità del tracciato.
3. Le opere e gli interventi (nuovi edifici o manufatti anche agricoli, infrastrutture viarie, collegamenti ciclabili, ecc.) che producono modifiche sul paesaggio esistente sono sottoposti a parere della Commissione locale per il paesaggio.
4. Sono comunque salvaguardate le grandi visuali e i coni ottici, anche attraverso l'esclusione della collocazione di cartellonistica di grandi dimensioni il cui colore alteri la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente; ulteriore attenzione dovrà porsi per la posa di segnaletica pubblicitaria, per lo più luminosa quando la loro dimensione interferisca con la lettura e la percezione dell'ambiente circostante.

Articolo 52 Areali di rischio archeologico

1. Negli ambiti che ricadono negli areali di interesse archeologico individuati nell'elaborato PR4 Carta dei vincoli, ogni attività trasformativa - urbanistica o edilizia - che comporti scavi di profondità superiore a 50 cm, anche ai fini dell'esecuzione di indagini geologiche dirette, è sottoposta al parere della Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia, ai sensi dell'articolo II – 30 delle normative di attuazione del PTC della Provincia di Pavia.

Articolo 53 – Banca della Terra

1. In attuazione dei principi e dei criteri dell'articolo 31 della LR 30/2014 è istituito l'Inventario comunale dei terreni pubblici e privati - Banca della Terra, che i proprietari o gli aventi diritto dichiarano disponibili per la temporanea assegnazione ai soggetti che ne fanno richiesta, ai fini della loro rimessa a coltura.
2. A cadenza annuale, l'Amministrazione comunale provvede:

a. a fornire adeguata pubblicità degli elenchi dei terreni classificati incolti o abbandonati;
b. a inviare le richieste formali ai proprietari e agli aventi diritto di disponibilità a poter iscrivere il loro terreno negli elenchi della Banca della Terra Lombarda;
c. a iscrivere alla Banca della Terra Lombarda i terreni per i quali i proprietari o gli aventi diritto hanno dichiarato la disponibilità per la loro temporanea assegnazione ai fini della rimessa a coltura;
d. a trasmettere a Regione Lombardia i dati per l'aggiornamento della Banca della Terra Lombarda, nelle modalità stabilite dalle norme e dai regolamenti vigenti.

Titolo Sesto

SISTEMA INSEDIATIVO

Articolo 54 – Sistema insediativo del Tessuto urbano consolidato - TUC

1. Concorrono a definire il Sistema insediativo del tessuto urbano consolidato (TUC):
   a. il tessuto e insediamenti prevalentemente residenziali di matrice storica e rurale;
   b. il tessuto prevalente residenziale;
   c. gli insediamenti rurali in ambito urbano;
   d. il tessuto per attività produttive di beni e servizi;
   e. il verde privato e ambientale.

2. Gli interventi edilizi di nuova costruzione all'interno del sistema insediativo del TUC devono garantire la realizzazione di idonee opere di fognatura, secondo le prescrizioni di cui all'art. 36 della LR 62/85. Tutti i reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione, secondo quanto previsto dal DLgs 152/99.
3. Gli interventi edilizi all'interno del sistema insediativo del TUC devono rispettare e garantire i principi di invarianza idraulica e idrologica, nei casi e secondo le modalità previste dal Regolamento regionale n. 7 del 23/11/2017, ai sensi dell'art. 58 bis della LR 12/2005 e s.m.i.
4. Gli interventi edilizi di nuova costruzione all'interno del sistema insediativo del TUC, di fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, etc.) dovranno essere progettati e realizzati secondo criteri costruttivi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon.

Articolo 55 – Sistema insediativo esterno al perimetro delle zone di iniziativa comunale IC

1. Concorrono a definire il sistema insediativo esterno al perimetro delle zone di iniziativa comunale orientata IC del PTC del Parco regionale:
   a. gli insediamenti residenziali di matrice storico rurale o urbana;
   b. gli insediamenti rurali dismessi individuati dal Piano.

Articolo 56 – Perimetro dei Nuclei di antica formazione

1. Il perimetro dei Nuclei di antica formazione - NAF comprende i nuclei storici e i tessuti edilizi realizzati anche in sostituzione delle preesistenze storiche, gli spazi aperti interclusi e quelli ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 10 comma 2 della LR 12/2005 e s. m. e i.
2. I NAF ricadono sia all'interno del perimetro della zone di iniziativa comunale orientata IC sia all'esterno, riguardando gli insediamenti agricoli o di matrice agricola..
3. I NAF costituiscono ambito di applicazione degli indirizzi del PTCP vigente, articolo II – 24.
4. I NAF corrispondono alle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della LN 457/78.

Classificazione edifici interni al perimetro IC
Si rimanda al successivo art. 57 Tessuto prevalentemente residenziale di matrice storica e rurale

Classificazione edifici esterni al perimetro IC
Edifici di tipo A: edifici di interesse storico-architettonico esterni al perimetro delle zone IC:
   a. con vincolo diretto (art. 10 Dlgs 42/2004):
      1. Chiesetta di Santa Sofia

Edifici di tipo B: edifici di interesse storico-testimoniale e tipologico che conservano i caratteri originari ed esterni al perimetro delle zone IC:
   a. Cascina Carpana;
   b. Cascina Barchette;
   c. Cascina Boschetto;
   d. Cascina Gaggiola;
   e. Cascina Scaldasole;
   f. Cascina Conca;
   g. Mulino della valle;
   h. Insediamenti originari di Santa Sofia;

Edifici di tipo C: edifici di recente costruzione, superfetazioni degli insediamenti del precedente elenco ed esterni al perimetro delle zone IC:

Modalità di attuazione e prescrizioni
1. Per gli edifici compresi nelle zone di iniziativa comunale orientata IC si applicano le disposizioni specifiche del tessuto di appartenenza individuato dal Piano.
2. Per gli edifici esterni alle zone di iniziativa comunale orientata IC si applicano le norme di attuazione del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino e del PCT del Parco Naturale della Valle del Ticino, nonché le prescrizioni contenute negli strumenti e nei regolamenti di attuazione, tra cui:

a. il Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti rurali dismessi, ai sensi degli artt. 6.11 e 7.C.7 della DCR n. VII/919 del 26/32003 e artt. 8.C.7 e 9.G.7 della DGR n. VII/5983 del 2/8/2001;
b. il Regolamento Abaco delle tipologie rurali;
c. il Documento di indirizzi e criteri per la ristrutturazione di edifici crollati o demoliti ex articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001 e s.m.i., approvato con DCG dell'Ente Parco n. 126 del 5/11/2014.

Articolo 57 - Tessuto prevalentemente residenziale di matrice storica e rurale

Caratteri
1. Il tessuto comprende gli insediamenti residenziali di matrice storica, entro il perimetro dei Nuclei di antica formazione e delle zone di iniziativa comunale orientata IC del PTC del Parco, che evidenziano la presenza di episodi di valore storico e testimoniale con caratteri tipologici e morfologici originari.
2. Generalmente, il tessuto è strutturato a partire dagli insediamenti di complessi cascinali agricoli recuperati ad usi residenziali. L'impianto definisce cortine edilizie lungo viabilità locali o territoriali, con manufatti che non superano i tre piani fuori terra, a carattere prevalentemente residenziale. In alcuni casi, i piani terra degli edifici ospitano esercizi commerciali di vicinato.

Obiettivi
1. Salvaguardia dei beni storico- culturali, con la valorizzare dei luoghi simbolo della storia e della memoria di Torre d'Isola, conformemente all'art. 17.5 delle norme di attuazione del PTC del Parco regionale della Valle del Ticino vigente.
2. Tutela attiva degli insediamenti storici delle frazioni e di quelli sparsi nel territorio (come le cascine) finalizzata al recupero funzionale e all'adattamento agli standard normativi e agli obiettivi di confort, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, materiche, costruttive, tipologiche e degli edifici e degli impianti insediativi originari (funzioni e organizzazioni degli spazi aperti, corti, ecc.), mantenendo i caratteri distintivi rispetto al contesto, impedendo l'effetto di mimetizzazione e "annegamento" nel tessuto edilizio contiguo.
3. Favorire il contenimento e il potenziamento di usi complementari alla residenza, come elemento che concorre alla socialità, alla sicurezza, alla qualità e la vitalità ai sensi dell'art. IV – 20 comma 1 punto b) delle norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia vigente.
4. Rafforzare e potenziale la presenza dei piccoli esercizi commerciali di prossimità all'interno delle frazioni, curando il rapporto con il contesto residenziale e le condizioni di coabitazione.

Classificazione
Edifici di tipo A: edifici di interesse storico-architettonico interni al perimetro zone IC:

a. con vincolo diretto (art. 10 Dlgs 42/2004):
   1. Villa Morelli ex Botta Adorno con rustici e parco (frazione Capoluogo)
   2. Chiesa parrocchiale Santa Maria della Neve (frazione Capoluogo)
b. e indiretto
   1. Municipio
   2. Chiesetta e cappella di Massaua;
   3. Chiesetta Sanvarese

Edifici di tipo B edifici di interesse storico-testimoniale e tipologico che conservano i caratteri originari ed interni al perimetro delle zone IC:

a. Cascina Cassinetta;
b. Cascina Sanvarese;
c. Cascina Campagna;
d. Complesso degli insediamenti di origine rurale di Sanvarese;

e. Complesso degli insediamenti di origine rurale di Casottole;
f. Complesso insediamenti di origine rurale di Settefilagni;
g. Complesso degli insediamenti di origine rurale di Carpana;
h. Complesso degli insediamenti di origine rurale di Ca' de Vecchi;
i. Complessi degli insediamenti lungo via delle Riviere (SP 130) "Poligono dei minatori" o "Fabbrica delle carrozze".

Edifici di tipo C: edifici di recente costruzione, superfetazioni degli insediamenti del precedente elenco.

Modalità di attuazione
Edifici di tipo A: interventi edilizi diretti MO, MS, RS, DE (solo superfetazioni)
Edifici di tipo B: interventi edilizi diretti MO, MS, RS, RC, RE1, DE (solo superfetazioni)
Edifici di tipo C: interventi edilizi diretti MO, MS, RS, RC , RE1, RE2, RE3, DE, DR, AM

Gli interventi edilizi nel Tessuto prevalentemente residenziale di matrice storica sono in via prioritaria di tipo diretto.
Gli interventi edilizi conformi alle presenti norme e di tipo RE2, RE3, DR, AM sono subordinati al rilascio del Permesso di costruire convenzionato, di cui all'art. xxxxx delle presenti norme.
L'Amministrazione comunale ha facoltà di individuare ambiti da assoggettare a Piano di recupero, che per caratteristiche storiche, morfologiche e tipologiche richiedono un intervento unitario.
Alle richieste di titolo abilitativo per gli interventi edilizi nel tessuto storico deve essere obbligatoriamente allegata una idonea documentazione di analisi storica, tipologica e materica, che individui le caratteristiche dell'edificio (tecniche costruttive, elementi di pregio, soluzioni strutturali, ecc.) e del contesto di riferimento, come specificato nel Regolamento edilizio comunale vigente.
In caso di interventi AM ed edifici con DC conformi al minimo previsto e se in caso di accordo tra proprietari confinanti, fino e non inferiore a 1,50 m; se sul lotto confinante insiste un fabbricato a confine e quello nuovo è previsto a confine solo in corrispondenza di quello esistente; se si tratta di volume accessorio con H max = 2,50 m; se in caso di accordo tra proprietari confinanti, in aderenza.

Regole funzionali
Usi ammessi: R1, R2, TU1, TU2
Usi regolati: TU3, C1, C2, C4 S3 subordinati a Permesso di costruire convenzionato

Parametri urbanistici
UF: esistente
H: esistente
SC: esistente
SP: esistente
Nel caso di interventi edilizi che prevedono modifiche a volumi e sagome esistenti, sono consentite variazioni a SC e SP esistenti.

DC:
a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2, RE3 pari all'esistente
b. con DR, NE, quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;

DS:
a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2, RE3 pari all'esistente pari all'esistente
b. con DR, NE pari a 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m.
c. con DR, NE pari a 7,50 m con carreggiate di larghezza compresa tra 5,00 e 7,00 m.

DE:
a. altezza del fabbricato più alto e comunque inferiore a 10 m;
b. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per oni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;
c. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati abbiano la medesime caratteristiche architettoniche.

DPF:
a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2, RE3 pari all'esistente pari all'esistente
b. con DR pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3 m

Nel caso di RE3, NE
DA: 2 alberi/100 mq
Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni generali
Coperture
1. La sostituzione dei manti di copertura degli edifici esistenti deve prevedere l'impiego di materiali idonei al fine di non alterare l'aspetto originario.
2. L'introduzione di lucernari, abbaini dovrà limitarsi al raggiungimento delle condizioni di agibilità previste dalle norme vigenti.
3. È vietata la formazione di terrazzi nello sviluppo di falda.
4. La misura dell'aggetto di gronda e il materiale di sottogronda dovrà essere rapportato al tipo di fabbricato e, nel caso di interventi sull'esistente, alla dimensione e ai materiali rilevati.
5. È vietato l'impiego di elementi di lattoneria (mantovane, converse, ecc.) sovradimensionate e realizzate con materiali riflettenti.
6. I canali di gronda e i pluviali esterni dovranno essere in metallo verniciato o rame.
7. L'installazione di pannelli fotovoltaici o di pannelli solari per la produzione di acqua calda deve privilegiare orientamenti e posizioni di installazione non visibili dallo spazio pubblico, compatibilmente con i limiti di irraggiamento indispensabili per il corretto funzionamento dei sistemi installati.
8. E' ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica nelle strutture edilizie, nel rispetto delle caratteristiche geometriche della falda.
9. È vietata l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di acqua calda sanitaria con apparecchi di accumulo posizionato in copertura.
Cortina edilizia
1. Gli interventi edilizi totali o parziali sulle facciate, anche di tipo semplicemente manutentivo, devono attenersi ai seguenti criteri:
   a. nel caso di cortine edilizie formate dall'accostamento di edifici, anche se appartenenti al medesimo proprietario, il trattamento cromatico del supporto (intonaco) deve consentire la lettura autonoma, evitando il ricorso alla stessa tinta ma nella gamma cromatica delle terre chiare;
   b. nel caso di interventi anche parziali sullo stesso edificio (a cortina o isolato), si deve mantenere l'unitarietà cromatica.
2. Nel caso di interventi su cortine esistenti è ammessa la modifica dell'altezza a condizione che essa non superi quella degli edifici confinanti.
3. È vietato il ricorso a pilotis e porticati lungo il filo stradale.
4. Nel caso di sostituzione edilizia, la disposizione dei corpi di fabbrica dovrà garantire la massima unitarietà dello spazio interno alla corte.
Aperture e serramenti
1. È ammessa l'apertura di nuove finestre al fine di rendere abitabili o agibili i locali, nel rispetto delle proporzioni e delle caratteristiche originarie dell'edificio o, laddove queste siano andate perse, nel rispetto delle caratteri tradizionali dell'edificio.
2. La modifica delle aperture esterne esclude la formazione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.
3. Gli interventi devono garantire il mantenimento dell'identità figurativa dell'edificio esistente, dei rapporti proporzionali delle aperture (altezza/larghezza) e della loro composizione nelle facciate (rapporto pieni vuoti, allineamenti).
4. Negli Edifici di tipo B e C è ammessa la formazione di aperture al piano terreno per l'insediamento di attività commerciali e terziarie, nel rispetto delle funzioni ammesse.
5. È vietata l'apertura generalizzata di vetrine e con dimensioni eccessive tali da comportare l'alterazione del rapporto tra la strada e l'edificio.
6. Per le porte e le finestre dovrà essere posta attenzione:
   a. al rapporto tra la specchiatura delle vetrate e la dimensione dei telai;
   b. alle soglie e ai davanzali, che dovranno essere di disegno semplice;
   c. ai materiali dei serramenti, evitando il ricorso a alluminio anodizzato, pvc, legnami a vista
   d. ai colori dei serramenti;
   e. ai vetri, evitando vetri altamente riflettenti;
   f. ai sistemi di oscuramento, che dovranno essere ad anta piena o persiana o a pacchetto, con adeguati sistemi a scorrimento o a pacchetto al piano terra;
   g. alle eventuali barriere contro gli insetti (zanzariere), che dovranno essere coerenti con il disegno del serramento.

7. I portoncini di ingresso sia pieni sia a vetro sono ammessi solo in legno naturale o verniciato, con pedate di ingresso realizzate in pietra naturale rustica non lucidata, escludendo ogni tipo di marmo.

Paramenti murari e intonaci esterni

1. Negli interventi conservativi i paramenti murari e gli intonaci esterni si dovranno ripristinare facendo uso di malte a base di calce o silicati tecnologie tradizionali; è vietato l'uso di intonaci plastici o con inerti granulari come il quarzo o similari, escludendo trattamenti graffiati, a buccia d'arancia o simili.
2. È ammesso l'uso di mattoni faccia a vista purché faccia parte della struttura muraria e dell'originaria composizione della facciata.
3. Le tinte saranno da stabilire sulla base della gamma cromatica delle terre chiare e comunque definita dall'Ufficio tecnico comunale.
4. Le scelte di tonalità cromatica (intonaci, rivestimenti, serramenti, canali di gronda, ecc.) dovranno ripetere l'esistente, se filologicamente accertato.
5. Le zoccolature delle facciate non dovranno avere altezza superiore a 1,00 m e comunque adattarsi al contesto storico esistente. Esse dovranno anche essere realizzate in pietra naturale a spacco oppure intonacate.

Elementi costruttivi e decorativi

1. È vietata la rimozione di elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti oggetto di intervento, quali volte, affreschi, camini, ecc.

Impianti

1. Gli elementi impiantistici (come i contatori gas o acqua, tubazioni, ecc.) non dovranno, nel limite del possibile, essere collocati sulle murature prospicienti la pubblica via; i contatori dovranno comunque essere inseriti in apposita nicchia con anta di chiusura a raso muro, eseguite in ferro e verniciati nei colori tradizionali.

Spazi interni comuni e cortili

1. Gli spazi pertinenziali scoperti, costituenti normalmente corti o cortili, se inedificati, devono essere mantenuti tali.
2. Le pavimentazioni di questi spazi, nonché quelle degli androni, dei passaggi carrai e pedonali, devono essere realizzate utilizzando materiali tradizionali (es. acciottolati, pavé) o prato.
3. È vietata la formazione di pavimentazioni con battuto di cemento, asfaltature, o qualunque altro tipo di pavimentazione in contrasto con i caratteri originari presenti dei NAF.
4. All'interno dei cortili di matrice rurale è vietata la costruzione di recinzioni.
5. E' ammessa la sostituzione di recinzioni esistenti purché le nuove non superino l'altezza massima di ml 1,40, siano realizzate con cancellate in ferro aperte (rapporto di apertura pari al 75%).
6. Sono ammesse, in sostituzione alle recinzioni esistenti, recinzioni con paletti e rete metallica, sempre dell'altezza massima di ml 1,40, a condizione che siano mascherate da siepe sempreverde.
7. Le recinzioni di confine esistenti costituenti cortina continua con gli edifici contigui devono essere mantenute e, in caso di ricostruzione, devono essere impiegati materiali e lavorazioni tradizionali, escludendo il prefabbricato in calcestruzzo e il calcestruzzo lisciato a vista.

Autorimesse

1. Compatibilmente alle modalità di intervento degli edifici e le prescrizioni specifiche, è ammessa la realizzazione di spazi per autorimesse a servizio delle abitazioni e delle attività.
2. In particolare, è ammessa la realizzazione di autorimesse nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e con la viabilità.
3. Gli ingressi alle autorimesse dovranno prevedere portoni che si inseriscano armonicamente nella composizione della facciata, con tavole di legno naturale o metallo verniciato a tonalità scure.
4. Alle autorimesse di nuova formazione è vietato l'accesso diretto dalle pubbliche vie.
5. Negli spazi scoperti interni di pertinenza è ammessa la realizzazione di strutture di copertura non praticabili e destinate al ricovero di veicoli.

Cartellonistica e insegne

1. Fatte salve le disposizioni del Nuovo Codice della strada in materia, la posa in opera di cartellonistica informativa e commerciale, di insegne e di iscrizioni dovrà essere tale da non essere di nocumento al paesaggio urbano. In particolare, dovrà essere rispettata la corretta collocazione in ordine alla salvaguardia delle visuali, dei coni ottici e degli edifici storici del Capoluogo.
2. È vietata la collocazione di cartellonistica di grandi dimensioni, il cui colore alteri la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente urbano di riferimento.
3. La segnaletica pubblicitaria di tipo luminoso è vietata nel caso, per dimensione e forma, interferisca con la

lettura e la percezione dei profili edilizi dell'ambito del tessuto storico.
4. Le insegne poste nei fronti pubblici degli edifici, devono avere disegno semplice ed essere collocate all'interno dei vani di porte, portoni, finestre e vetrine.

Prescrizioni specifiche
1. Le disposizioni di cui al Capo I Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti della LR 12/2005 e s. m. e i. non si applicano agli Edifici di tipo A e B.

Articolo 58 Tessuto prevalentemente residenziale

Caratteri
Comprende gli insediamenti realizzati in epoca più recente formazione rispetto al tessuto storico.
Il tessuto residenziale distribuito in tutte le frazioni ad eccezione dei Cassinetta, è configurato in forma di addizione ai nuclei storici delle frazioni e delle cascine.
La principale caratteristica delle *insulae* residenziali è quella di confinare le pratiche abitative all'interno del proprio lotto edificato e di ricercare un isolamento verso l'esterno, allo scopo di aumentare privacy e sicurezza.
Questa condizione urbana di schiacciamento sullo spazio privato – dalla casa monofamiliare alla bifamiliare, alle tipologie a schiera – generano una riduzione della qualità funzionale dello spazio esterno, quello pubblico, che spesso è privo di dotazioni pubbliche e luoghi di incontro: dai marciapiedi lungo le strade locali agli spazi aperti attrezzati con panchine, ecc.
Gli edifici presentano generalmente un buono stato di conservazione e spesso sono dotate spazi esterni di pertinenza dotati di significative coperture vegetali.

Obiettivi
Per il tessuto edilizio prevalentemente residenziale della città consolidata il piano si pone l'obiettivo di confermare gli usi in atto, agevolando gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche al fine di consentire il soddisfacimento delle esigenze abitative, favorire il potenziamento della qualità ecologica (rinverdimento, permeabilizzazione, ecc.) degli spazi aperti di pertinenza dei tessuti residenziali esistenti, introdurre incentivi per l'efficientamento energetico degli edifici.
Nei lotti di completamento, l'obiettivo è quello di prevedere nuove costruzioni volte da un lato ad integrarsi con gli ambienti insediativi esistenti, conformandosi rispetto alle altezze e ai materiali urbani circostanti.

Modalità di attuazione
Interventi edilizi diretti: MO, MS, RS, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, DE, DR, AM, NE

Regole funzionali
Usi ammessi: R1, R2, TU1, TU2
Usi regolati: TU3, C1, C2, C4 S3 subordinati a Permesso di costruire convenzionato

Parametri urbanistici
UF: il maggiore tra UF esistente e 0,40 mq/mq
H: max 10,50 m o esistente; se in cortina edilizia è consentito l'allineamento alla linea di gronda dei fronti degli edifici adiacenti.
P. max 3 piani fuori terra
E' ammessa la costruzione di box e autorimesse in aderenza al confine di proprietà.
SP: 30% SF
RC: 50% SF
DC:

a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2 pari all'esistente
b. con DR, NE, quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;
c. in caso di interventi RE3 e AM ed edifici con DC conformi al minimo previsto e se in caso di accordo tra proprietari confinanti, fino e non inferiore a 1,50 m.
d. se sul lotto confinante insiste un fabbricato a confine e quello nuovo è previsto a confine solo in corrispondenza di quello esistente; se si tratta di volume accessorio con H max = 2,50 m; se in caso di accordo tra proprietari confinanti, in aderenza.

DS:

a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2, pari all'esistente;
b. con RE3, AM, DR, NE pari a 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m;
c. con RE3, AM, DR, NE pari a 7,50 m con carreggiate di larghezza compresa tra 5,00 e 7,00 m.

DE:

a. altezza del fabbricato più alto e comunque non superiore a 10,00 m;

b. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;
c. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati abbiano la medesime caratteristiche architettoniche.

DPF:
a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2, pari all'esistente;
b. con RE3, AM, DR, NE pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3,00 m

Nel caso di RE3, AM, NE
DA: 2 alberi/100 mq
Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni
1. Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche.
2. A garanzia della privacy per gli spazi interni dei lotti edificati sono ammesse recinzioni con siepi.

Articolo 59 Tessuto per attività produttive di beni e servizi

Caratteri
Nel territorio comunale, gli spazi produttivi e artigianali si concentrano nella frazione di Cassinetta, che si configura oggi come un grande aggregato di ampi capannoni e piazzali – non tutti nel loro pieno utilizzo - disposti lungo le strade di lottizzazione su cui si affacciano diverse attività economiche. Episodi di insediamenti di tipo artigianale si riscontrano nella frazione di Casottole.
Obiettivi
Ampliare il ventaglio delle destinazioni funzionali realizzabili rispetto all'esistente.

Modalità di attuazione
Interventi edilizi diretti: MO, MS, RS, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, DE, DR, AM, NE

Regole funzionali
Usi previsti: P1, P1, P2, P3, P4, T1, T2, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7
Usi regolati: R1 per ogni unità locale purché non superiore a 150 mq di SUL e 15% della SUL principale. Questa superficie è da considerarsi come parte integrante della Sul complessiva e gravata da vincolo pertinenziale, esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese del presentatore dell'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

Parametri urbanistici
UF = UF esistente + 10% della SUL esistente alla data di adozione del PGT
UF = 0,50 mq/mq nel caso di lotti liberi
H: 10 m o esistente, a esclusione dei volumi tecnici.
SP: 30% SF
RC: 50% SF
DC:
a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2 pari all'esistente;
b. con DR, NE, quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;
c. in caso di interventi RE3 e AM ed edifici con DC conformi al minimo previsto e se in caso di accordo tra proprietari confinanti, fino e non inferiore a 1,50 m.
d. se sul lotto confinante insiste un fabbricato a confine e quello nuovo è previsto a confine solo in corrispondenza di quello esistente; se si tratta di volume accessorio con H max = 2,50 m; se in caso di accordo tra proprietari confinanti, in aderenza.

DS:
a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2, pari all'esistente;
b. con RE3, AM, DR, NE pari a 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m;
c. con RE3, AM, DR, NE pari a 7,50 m con carreggiate di larghezza compresa tra 5,00 e 7,00 m.

DE:
a. altezza del fabbricato più alto e comunque non superiore a 12 m;
b. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata,la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;

c. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati abbiano la medesime caratteristiche architettoniche.

DPF:

a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2, pari all'esistente;
b. con RE3, AM, DR, NE pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3 m.

Nel caso di RE3, AM, NE
DA: 2 alberi/100 mq
Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni

È vietata la localizzazione di:

a. attività di smaltimento, trattamento e recupero di rifiuti, così come definiti dalla vigente normativa nazionale D.Lgs. 22/97 e successive modificazioni (DM 5/2/1998 e DM 12/6/2002), sia nel caso vengano attuate con procedure ex art. 27 (Approvazione del progetto e autorizzazione alla realizzazione degli impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti) del D.Lgs. 22/97, che nel caso di procedure ex artt. 31 (Determinazione delle attività e delle caratteristiche dei rifiuti per l'ammissione alle procedure semplificate) e 33 (Operazioni di recupero) del D.Lgs. 22/97, nonché la Circolare del Ministero del'ambiente del 15/3/2018 "Linee guida per la gestione operativa degli stoccaggi negli impianti di gestione dei rifiuti e per la prevenzione dei rischi"
b. attività di stoccaggio di rifiuti e/o residui recuperabili, deposito temporaneo, messa in riserva, trattamento e smaltimento, anche qualora si tratti di attività con processi di smaltimento biologici se non strettamente connesse ai processi produttivi aziendali;
c. attività insalubri di 1° classe, come elencate nel D.M. 5/9/1994 di attuazione dell'art. 216 del R.D. n. 1265 del 27/7/1934;
d. attività produttive e depositi classificati insalubri di 1° e 2° classe dall'art. 216 del TU delle leggi sanitarie di cui al DM 5/9/1994 e successive modifiche e integrazioni;
e. impianti e depositi per la produzione e la lavorazione di sostanze chimiche oltre che al trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo.

2. Sono ammesse e regolate:

a. le attività che, ancorché soggette alle disposizioni di cui al DPR 203/88, risultino già insediate alla data di entrata in vigore delle presenti norme e purché stipulino apposita Convenzione di cui al successivo paragrafo; in caso di cessazione dell'attività, quella in sostituzione, se diversa per tipologia d'attività da quella esistente ed autorizzata all'esercizio, non potrà in alcun modo esercitare una produzione che comporti emissioni in atmosfera soggette alle disposizioni di cui al DPR 203/88;
b. le attività che comportino un livello di emissione in atmosfera minore o uguale a quello esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme. In particolare ciò dovrà essere dimostrato in base alle quantità di emissioni certificate. In assenza di convenzione urbanistica di cui al comma seguente e nel caso di nuove emissioni o modifica di quelle esistenti (indipendentemente dalla realizzazione di opere edilizie), il parere urbanistico rilasciato ai sensi dell'art. 7 comma 4 del DPR 203/88, per essere favorevole dovrà constatare che il livello globale delle emissioni dell'insediamento non sia superato rispetto a quanto già autorizzato.

3. La Convenzione dovrà altresì definire:

a. il pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione;
b. il programma costruttivo degli edifici aziendali in rapporto ai volumi esistenti e con verifica degli standard urbanistici, estesa all'intero insediamento produttivo e con le modalità del suo soddisfacimento;
c. la verifica di compatibilità ambientale di cui ai successivi commi con le modalità di controllo;
d. la verifica, per gli impianti ed edifici esistenti, di avvenuta attuazione di tutte le prescrizioni imposte dagli Enti autorizzati ad emettere, nonché per quanto concerne impianti apparecchiature, strumentazioni, della loro efficienza funzionale;

e. la verifica del pieno rispetto degli adempimenti sottoscritti in eventuali preesistenti convenzioni o impegni unilaterali.

6. La richiesta di titoli abilitativi edilizi finalizzati all'attivazione di processi produttivi modificativi dello stato di fatto, dovrà essere corredata idoneo Studio di impatto acustico con l'obiettivo di valutare la situazione acustica dell'area e stimare gli impatti dei nuovi impianti sul tessuto circostante.

7. L'esercizio della attività produttiva, indipendentemente dalla applicazione delle normative vigenti in materia sanitaria, dovrà essere interdetto qualora il tipo di lavorazione non risulti compatibile con quanto enunciato nel presente articolo, e quando l'avvio della nuova attività o del nuovo processo produttivo comportino la produzione di emissioni liquide, gassose od in particolare quantitativamente e qualitativamente superiori a quelle esistenti, in questo caso l'attività non compatibile è soggetta alle sanzioni penali di cui all'art. 20 lett. A) della LN 47/85.

8. L'Amministrazione comunale potrà anche imporre l'osservanza di particolari distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade e prescrive piantumazioni con sistemazioni a verde delle aree scoperte.

10. Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche.

11. A garanzia della privacy per li spazi interni dei lotti edificati sono ammesse recinzioni con siepi.

Articolo 60 - Insediamenti rurali in ambito urbano

Caratteri

Si tratta di insediamenti localizzati entro il perimetro del centro abitato destinati allo svolgimento di attività agricole, anche se in forma parziale e stagionale.

In particolare sono così classificati gli insediamenti nel capoluogo, disposti attorno al complesso di Villa Morelli, lungo via Indipendenza e nella parte terminale di via Ticino.

Obiettivi

Il Piano si pone l'obiettivo di garantire le attività esistenti, ammettendo la possibilità di modifica parziale degli usi per le parti non più funzionali alle attività produttive agricole.

Modalità di attuazione

Interventi edilizi diretti: MO, MS, RS, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, DE, DR, AM, NE

Regole funzionale

Usi ammessi: A1, A2, A3, A5, A6, TU3,

Usi regolati: R2 max 20% SUL

Parametri urbanistici

UF: esistente

a. esistente
b. se adiacente ad ambiti extraurbani e agricoli, secondo quanto previsto dall'art. 59 comma 3 della LR 12/2005 e s. m. e i. se adiacente ad ambiti agricoli, ovvero:
   - 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
   - 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco produttivo, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato permanente;
   - 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.

H: esistente o 7,50 m a esclusione dei volumi tecnici (es. silos)

NP: 2

SP: 30% SF

RC: 50% SF

DC:

a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2 pari all'esistente
b. con DR, NE, quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;
c. in caso di interventi RE3 e AM ed edifici con DC conformi al minimo previsto e se in caso di accordo tra proprietari confinanti, fino e non inferiore a 1,50 m.
d. se sul lotto confinante insiste un fabbricato a confine e quello nuovo è previsto a confine solo in corrispondenza di quello esistente; se si tratta di volume accessorio con H max = 2,50 m; se in caso di accordo tra proprietari confinanti, in aderenza.

DS:

a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2, pari all'esistente;
b. con RE3, AM, DR, NE pari a 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m;
c. con RE3, AM, DR, NE pari a 7,50 m con carreggiate di larghezza compresa tra 5,00 e 7,00 m.

DE:

a. altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m;

b. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;
c. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati abbiano la medesime caratteristiche architettoniche.

DPF:

a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2, pari all'esistente;
b. con RE3, AM, DR, NE pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3 m

Nel caso di RE3, AM, NE
DA: 2 alberi/100 mq
Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni

1. La realizzazione e il dimensionamento degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sono sottoposte alle limitazioni di cui all'art. 29 delle presenti norme.
2. Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche.
3. A garanzia della privacy per li spazi interni dei lotti edificati sono ammesse recinzioni con siepi.

Articolo 61 Insediamenti residenziali di matrice storico rurale o urbana al di fuori del perimetro delle zone IC

Caratteri

Questa categoria comprende gli insediamenti posti al di fuori del perimetro della zona di iniziativa comunale orientata IC e in tessuti agricoli diversamente disciplinati dal PTC del Parco regionale e dal PTC del Parco naturale, con usi in atto di tipo prevalentemente residenziale, articolati secondo specifiche caratteristiche:

a. Insediamenti di tipo urbano, con edifici residenziali monofamiliare, anche dotati di ampi spazi di pertinenza. :
    1. Residenza frazione Settefilagni SP130;
    2. Residenza lungo SS Esticino c/o nucleo Cascina Gaggiola
b. Insediamenti realizzati attraverso interventi di tipo diretto, finalizzati al recupero dei manufatti rurali e precedenti l'approvazione del PTC del Parco:
    1. Cascina Frutteto;
    2. Ex Mulino della Valle;
    3. Ex Mulino delle Brughiere
    4. Nucleo residenziale di Cascina Grande
c. Insediamenti realizzati in attuazione di Piani di recupero esteso all'intero complesso rurale e precedenti l'approvazione del PTC del Parco:
    1. Cascina Santa Sofia
d. Insediamenti realizzati attraverso interventi di recupero di insediamenti rurali dismessi in applicazione dei dispositivi del PTC del Parco:
    1. Cascina Gaggiola
e. Insediamenti di recupero di insediamenti rurali dismessi solo parzialmente conclusi e con titoli abilitativi decaduti, in applicazione dei dispositivi del PTC del Parco:
    1. Cascina Grande

Obiettivi

Consolidamento degli usi in atto negli edifici esistenti, conformemente alle norme del PTC vigente del Parco lombardo della Valle del Ticino e al PTC vigente del Parco naturale della Valle del Ticino .

Modalità di attuazione

Interventi edilizi diretti: MO, MS, RS, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, DE, DR, AM, NE

Regole funzionali

Usi ammessi: Usi agricoli A e usi in atto, secondo quanto disposto dalla normativa del PTC del Parco specifica della zona in cui ricade l'insediamento.

Articolo 62 Attrezzature per la mobilità

1.Sono compresi gli insediamenti funzionali alle reti della mobilità ed in particolare gli ambiti che ospitano il casello autostradale di Bereguardo, collocati al di fuori del perimetro della zona di iniziativa comunale orientata IC e in tessuti agricoli diversamente disciplinati dal PTC del Parco regionale e dal PTC del Parco naturale.
2. Il Piano rimanda alla specifica disciplina degli strumenti sovraordinati e di settore.

Articolo 63 Verde privato e ambientale

Caratteri
Comprende due categorie di aree, di proprietà sia pubblica che privata:

a. lotti catastalmente autonomi spesso adiacenti a lotti edificati di tipo residenziale dotati di copertura vegetale;
b. aree di sedime comprese all'interno delle infrastrutture della viabilità (es. rotonde, svincoli, ecc.)

Obiettivi
Il Piano prevede il mantenimento e il consolidamento della vegetazione esistente.
Modalità di attuazione
È vietata qualunque costruzione, anche sotterranea.
Nei lotti adiacenti aree edificabili o edificate, l'eventuale fusione catastale non genera capacità edificatoria aggiuntiva, ma è possibile localizzare superfici accessorie di pertinenza dell'immobile principale.
Prescrizioni
1. Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche.
2. A garanzia della privacy per gli spazi interni dei lotti edificati sono ammesse recinzioni con siepi.

Articolo 64 Limiti delle costruzioni accessorie

1. Nel Perimetro dei NAF e nel TUC, è ammessa la formazione di costruzioni accessorie realizzate negli spazi aperti del lotto edificato, a condizione che assumano il carattere di servizio rispetto alla destinazione principale e che siano soddisfatti tutti i seguenti requisiti:

a. non essere chiuse al perimetro con pareti ed avere la copertura permeabile (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc.);
b. essere poste almeno a 1,50 m dal confine o addossate a muri ciechi di recinzione o a pareti di costruzioni esistenti a confine;
c. avere altezza esterna massima di 2,50 m
d. avere una superficie massima di 12,00 mq o calcolata con un indice di 0,10 mq/mq della superficie scoperta e comunque non superiore di 100,00 mq;
e. le costruzioni in legno prefabbricate chiuse devono essere prive di fondamenta e di fissaggi al suolo,
f. altezza al colmo inferiore a 2,40 m e superficie massima di 5,00 mq..

2. Le costruzioni accessorie devono essere preventivamente sottoposte ad autorizzazione paesistica.

Articolo 65 Aree non soggette a trasformazione urbanistica

1. Sono comprese quelle parti di territorio comunale interne alle Zone IC che per ragioni oggettive e/o per scelta di Piano (es. caratteristiche dei suoli, vincoli, ragioni geomorfologiche, morfologiche, condizioni non funzionali alle attività agricole produttive, di scarso valore paesaggistico-ambientale o ecosistemico) sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento significativo rispetto allo stato di fatto.
2. Sono così classificati i seguenti ambiti di Piano:

a. Verde privato e ambientale, di cui all' articolo 63 delle presenti norme;
b. Ambiti di recupero ambientale – ARA, art. 72.

Titolo Settimo

SISTEMA AMBIENTALE E RURALE

Articolo 66 Sistema ambientale e rurale

1. Concorrono a definire il sistema ambientale e rurale:
   a. gli insediamenti rurali
   b. gli ambiti agricoli esterni al perimetro della zona di iniziativa comunale orientata IC e sottoposti alla disciplina del PTC del Parco naturale della Valle del Ticino e a quella del PTC del Parco lombardo della Valle del Ticino;
   c. gli ambiti agricoli strategici individuati ai sensi dell'art. III-2 delle norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia;
   d. gli ambiti agricoli interni al perimetro della zona di iniziativa comunale orientata IC sottoposti a disciplina diretta del Piano;
   e. gli ambiti di recupero ambientale ARA.

Articolo 67 Insediamenti rurali

Caratteri

Comprendono gli insediamenti rurali funzionali alla conduzione del fondo e impiegate per la residenza dell'imprenditore agricolo, dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e alle infrastrutture produttive necessarie allo svolgimento delle attività agricole, ai sensi dell'art. 59 e seguenti della LR 12/2005 e s.m.i.

La categoria comprende i seguenti insediamenti:

1. Cascina Conca;
2. Vivaio Sanvarese;
3. Cascina Carpana;
4. Cascina Barchette;
5. Cascina Boschetto;
6. Cascina Campone;
7. Cascina Scaldasole.

Obiettivi

Coerentemente a quanto previsto dal PTCP vigente, gli obiettivi del Piano sono orientati al mantenimento della primaria funzione produttiva e dei presidi esistenti, favorendo le trasformazioni che prevedono la multifunzionalità agricola.

Modalità di attuazione

Interventi edilizi diretti: MO, MS, RS, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, DE, DR, AM, NE

Regole funzionali

Usi agricoli A e usi in atto, secondo quanto disposto dalla normativa del PTC del Parco specifica della zona in cui ricade l'insediamento.

Parametri urbanistici

UF: secondo quanto previsto dall'art. 59 comma 3 della LR 12/2005 e s. m. e i.
   a. 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
   b. 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco produttivo, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato permanente.
   c. 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.

H: esistente o 7,50 m a esclusione dei volumi tecnici (es. silos)

NP: 2

SP: 30% SF

RC: 50% SF

DC:
   f. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2 pari all'esistente
   g. con DR, NE, quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;
   h. in caso di interventi RE3 e AM ed edifici con DC conformi al minimo previsto e se in caso di accordo tra proprietari confinanti, fino e non inferiore a 1,50 m.
   i. se sul lotto confinante insiste un fabbricato a confine e quello nuovo è previsto a confine solo in corrispondenza di quello esistente; se si tratta di volume accessorio con H max = 2,50 m; se in caso di accordo tra proprietari confinanti, in aderenza.

DS:
   a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2, pari all'esistente;
   b. con RE3, AM, DR, NE pari a 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m;

c. con RE3, AM, DR, NE pari a 7,50 m con carreggiate di larghezza compresa tra 5,00 e 7,00 m.

DE:

a. altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m;
b. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;
c. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati abbiano la medesime caratteristiche architettoniche.

DPF:

a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2, pari all'esistente;
b. con RE3, AM, DR, NE pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3 m

Nel caso di RE3, AM, NE
DA: 2 alberi/100 mq
Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni specifiche

1. Il recupero anche parziale degli insediamenti agricoli ad altri usi è sottoposto alla disciplina del dal PTC del Parco lombardo della Valle del Ticino e del PTC del Parco naturale della Valle del Ticino , nonché agli specifici Regolamenti e agli indirizzi e criteri per la ristrutturazione di edifici crollati o demoliti ex articolo 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 e s.m.i.

Articolo 68 Ambiti del PTC del Parco Naturale della Valle del Ticino

1. Al di fuori del perimetro delle zone di iniziativa comunale orientata IC e per effetto del PTC del Parco Naturale della Valle del Ticino, approvato con DCR n. VII/919 del 26/11/2003, nelle aree ricadenti nel perimetro del Parco naturale la disciplina del PTG recepisce e rimanda alle norme tecniche del PTC del Parco Naturale.
2. Negli elaborati cartografici del PGT sono riportate le zone individuate dal Parco Naturale.
3. Le zone del PTC del Parco Naturale comprese all'interno del perimetro comunale sono le seguenti:

a. *zone naturalistiche orientate_B1*, ovvero le zone che individuano complessi ecosistemici di elevato valore naturalistico, disciplinate dall'art. 6 del PTC del Parco Naturale;
b. *zone naturalistiche di interesse botanico-forestale_B2*, ovvero le zone che individuano complessi botanico-forestali di rilevante interesse, disciplinate dall'art. 6 del PTC del Parco naturale;
c. *zone di rispetto delle zone naturalistiche_B3,* ovvero le zone che per la loro posizione svolgono un ruolo di completamento rispetto a tali ecosistemi, alla fascia fluviale del Ticino e di connessione funzionale tra queste e le aree di protezione, disciplinate dall'art. 6 del PTC del Parco naturale;
d. *ambito di protezione delle zone naturalistiche perifluviali_C1,* che svolge un ruolo di protezione dell'ambito del fiume Ticino, costituito dalle zone agricole e forestali di protezione a prevalente interesse faunistico, disciplinate dall'art. 7 del PTC del Parco naturale;
e. *aree_R*, ovvero le aree degradate da recuperare, disciplinate dall'art. 9 del PTC del Parco naturale. In particolare a Torre d'Isola sono individuate l'area R66 - denominata "Isola militare", costituisce un sistema geologico ove sviluppare il recupero finalizzato a un ripristino naturalistico - e l'area R 67 – insediamento industriale oggi dismesso su cui è prevista l'eliminazione di ogni incompatibilità ambientale con il Parco, con recupero di tipo naturalistico ricreativo anche attraverso demolizione e ricostruzione dei volumi edilizi esistenti-.

.

Articolo 69 Ambiti del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino

1. Al di fuori del perimetro delle zone di iniziativa comunale orientata IC e per effetto del PTC approvato con DCR 22/3/1980, sostituito con Variante generale approvata con DGR n 7/5983 del 2/8/2001 e Variante parziale approvata con DGR n. 8/4186 del 21/2/2007, nelle aree ricadenti nel perimetro del Parco Regionale la

disciplina del PTG recepisce e rimanda alle norme tecniche del PTC del Parco Regionale.
2. Negli elaborati cartografici del PGT sono riportate le zone individuate dal Parco regionale.
3. Le zone del PTC del Parco regionale comprese all'interno del perimetro comunale sono le seguenti:

a. *zone naturalistiche orientate_B1*, ovvero le zone che individuano complessi ecosistemici di elevato valore naturalistico, disciplinate dall'art. 7.B1 del PTC del Parco regionale;
b. *zone naturalistiche di interesse botanico-forestale_B2*, ovvero quelle parti di territorio del Parco costituite da complessi ecosistemici a prevalente carattere botanico-forestale di rilevante interesse, dove gli interventi sono finalizzati alla gestione del patrimonio arboreo e al recupero delle zone degradate intercluse, così disciplinato dall'art. 7.B2 del PTC del Parco regionale;
c. *zone di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali_B3,* ovvero quelle parti di territorio del parco con forte vocazionalità naturalistica in quanto, per la loro posizione, svolgono un ruolo di completamento funzionale alle zone naturalistiche A, B1, B2 e all'area di divagazione fluviale del Ticino (F), costituendo altresì elemento di connessione tra queste e le zone di protezione (C). Queste zone sono disciplinate dall'art. 7.B3 del PTC del Parco regionale;
d. *ambito di protezione delle zone naturalistiche perifluviali: zone agricole forestali a prevalente interesse faunistico_C1,* che svolgono un ruolo di protezione dell'ambito del fiume Ticino, costituito dalle zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico, disciplinate dall'art. 8 del PTC del Parco Regionale;
e. *ambito di protezione delle zone naturalistiche perifluviali: zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico_C2,* ricomprese nella grande unità di paesaggio della valle del fiume Ticino, qui costituito dalle zone agricole e forestali di protezione a prevalente interesse faunistico, come disciplinato dall'art. 8 del PTC del Parco regionale;
f. *l'ambito agricolo e forestale_G2* è definito dal territorio posto sul livello fondamentale della pianura è destinato alla conduzione agricola e forestale, così disciplinate dall'art. 9 del PTC del Parco regionale.
g. *aree_R*, ovvero le aree degradate da recuperare, disciplinate dall'art. 9 del PTC del Parco Regionale. In particolare a Torre d'Isola sono individuate l'area R66 - denominata "Isola militare", costituisce un sistema geologico ove sviluppare il recupero finalizzato a un ripristino naturalistico - e l'area R 67 – insediamento industriale oggi dismesso su cui è prevista l'eliminazione di ogni incompatibilità ambientale con il Parco, con recupero di tipo naturalistico ricreativo anche attraverso demolizione e ricostruzione dei volumi edilizi esistenti-;

Articolo 70 - Ambiti agricoli di interazione con il sistema ecologico e naturalistico

Caratteri
Sono gli ambiti agricoli di particolare pregio ambientale parzialmente dove il valore produttivo agricolo elevato si accompagna ai valori naturalistici di pregio, individuati ai sensi dell'art.III – 2 Articolazione delle disposizioni per il territorio rurale delle norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia.
Questi ambiti sono esterni al perimetro delle zone di iniziativa comunale orientata IC.
I caratteri significativi riguardano la presenza di un mosaico agricolo in alternanza seminativo e risaia, con rogge, vegetazione ripariale, siepi, filari e alberature isolate.

Obiettivi
Coerentemente a quanto previsto dal PTCP vigente, gli obiettivi del Piano sono orientati al mantenimento della primaria funzione produttiva e alla tutela/potenziamento degli aspetti ecologici ed ecosistemici, concorrendo all'attuazione della RER e la REP.

Prescrizioni
Agli Ambiti agricoli di interazione con il sistema ecologico e naturalistico si applicano:

a. la disciplina del PTC del Parco naturale della Valle del Ticino
b. la disciplina del PTC del Parco lombardo della Valle del Ticino;

c. la disciplina del Titolo III Norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura di cui alla LR 12/2005 e s. m. i.;
d. le prescrizioni dirette di cui all'art. III – 2 Articolazione delle disposizioni per il territorio rurale del PTCP vigente, di seguito riportate integralmente:

"c1. Priorità alle colture biologiche o che comunque adottino le migliori tecniche disponibili ai fini della sostenibilità ambientale delle coltivazioni;

c2. L'attività agricola dovrà essere attuata nel rispetto delle normative vigenti con particolare riferimento agli aspetti relativi al mantenimento e alla riqualificazione dell'assetto ecosistemico compatibile con la pratica colturale in ragione della particolare valenza attribuita (standard 4.4 della DGR 9/4613 del 28/12/2012).

c3. Introduzione, sulla base della condizionalità e delle incentivazioni rese disponibili con il PSR, di fasce filtro, para-naturali di protezione, tra corridoi e aree naturalistiche e le zone di interesse dalle produzioni agricole, definendo percentuali adeguate di suolo da destinare alla realizzazione di tali fasce in funzione degli impatti potenziali e dei valori ambientali interessati.

c4. Adozione di tecniche e metodi per la valorizzazione gli elementi della Rete ecologica regionale e provinciale, secondo quanto indicato al capitolo 4.4 della relazione generale del PTCP e al capitolo 4..4.4 del rapporto ambientale del PTCP.

c5. Introduzione, sulla base della condizionalità e delle incentivazioni rese disponibili con il PSR di fasce verdi di
transizione, con siepi e alberi di alto fusto, ai margini urbani per favorire il collegamento ecologico tra le aree verdi interne all'abitato e il territorio rurale.

c6. Gli impianti per lo smaltimento e la gestione dei rifiuti sono consentiti solo se funzionali al soddisfacimento del fabbisogno aziendale.

c7. La viabilità sovracomunale è consentita solo se non sono fattibili diverse soluzioni di localizzazione dei tracciati e dei manufatti. Dovrà comunque essere dotata di idonee soluzioni di deframmentazione ecologica per assicurare la continuità negli spostamenti della fauna.

c8. Gli interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità collegati con l'incremento del contributo di costruzione di cui al comma 2 bis dell'art. 43 della LR 12/2005 dovranno essere realizzati invia prioritaria nelle zone interessate dai progetti di valorizzazione del territorio rurale ai fini fruitivi e turistici individuati nel Piano di sviluppo turistico del Po di Lombardia.

c9. I nuovi interventi insediativi e infrastrutturali che sottraggono superfici agricole, oltre alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui al comma 2 bis dell'articolo 43 della LR 12/2005, devono prevedere interventi di compensazione da realizzarsi con interventi di qualificazione naturalistica ecologica su una superficie almeno pari a quattro volte la superficie agricola sottratta. Le superfici devono essere messe a disposizione deal proponente e trasferite al demanio pubblico del comune. Gli interventi possono essere realizzati anche su territorio già di proprietà pubblica ed in tal caso si svilupperà apposito accordo con il comune per interventi di qualificazione del paesaggio più estesi per un impegno economico equivalente a quello che sarebbe stato necessario per l'acquisto delle aree."

Oltre che le seguenti prescrizioni dirette:
"a1. Mantenimento delle aziende agricole insediate sul territorio e della continuità con le zone agricole esistenti nei comuni confinanti.
a2. Priorità alla produzione agricola per uso alimentare che utilizzi le migliori tecniche e metodi per limitare l'impatto sull'ambiente, con particolare riferimento alla qualità delle acque ed al risparmio della risorsa idrica potabile.
a3. Non sono ammessi usi produttivi diversi da quelli agroalimentari nelle aree interessate da produzioni di qualità come: produzioni biologiche, produzioni Dop, Igp, Stg, Doc, Docg, Igt, produzioni tradizionali, ad eccezione di quanto previsto dall'articolo II – 5 Criteri di localizzazione e dimensionamento degli impianti per le energie rinnovabili , comma 4 punto a2 del PTCP vigente.
a4. L'impegno di aree per la produzione di biomassa è soggetto alle limitazioni espresse all'articolo II-5 Criteri di localizzazione e dimensionamento degli impianti per le energie rinnovabili del PTCP vigente.
a5. Adozione di misure per favorire le aziende multifunzionali orientate all'offerta di servizi agro ambientali, ecosistemici, ricreativi e turistici e alla realizzazione di infrastrutture verdi.
a6. Valorizzazione delle produzioni tipiche, di pregio e di nicchia, promuovendo la qualità dei prodotti e la filiera corta.
a7. Valorizzazione delle produzioni tipiche, di pregio e di nicchia, promuovendo la qualità dei prodotti e la filiera corta.
a8. Sono ammesse le attività di fruizione pubblica del territorio agricolo, attraverso la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri e percorsi turistici culturali ed enogastronomici.
a9. Limitazioni delle attività diverse da quelle necessarie per l'attività agricola ai casi in cui siano di interesse pubblico e non siano fattibili soluzioni alternative, in particolare se possono compromettere la qualità dei suoli, delle acque e la continuità funzionale dei fondi. Tali attività devono comunque essere sviluppate in modo da garantire coerenza con i caratteri rurali del territorio ed in situazioni particolarmente complesse o sensibili i PGT potranno prevedere l'assoggettamento a verifica di esclusione VAS o VIA.
a10. Adozione delle migliori tecniche e modalità possibili ai fini di limitare la frammentazione poderale dovuta alla realizzazione di infrastrutture, anche attraverso la promozione di piani ed iniziative volte a favorire la ricomposizione
fondiaria.
a11. Adozione delle migliori tecniche e modalità possibili ai fini di limitare gli impatti delle coltivazioni agricole su ecosistemi naturali e altre componenti dell'ambiente, declinando alla scala locale le indicazioni in materia della Regione, come delineate al capitolo 4.4 della relazione generale e al capitolo 4.2.2 del rapporto ambientale del PTCP vigente.
a.12 Per i nuovi interventi insediativi o infrastrutturali che sottraggono superfici agricole, i comuni fissano maggiorazione del contributo di costruzione di cui al comma 2bis dell'art. 43 della LR 12/2005 in una percentuale variabile tra il 3 e il 5%, in funzione del valore produttivo, paesistico e ambientale delle superfici sottratte.
a13. Le attività di spandimento di fanghi per uso agricolo dovranno seguire le indicazioni contenute nelle apposite Linee guida provinciali di regolamentazione dell'attività di spandimento fanghi in agricoltura, al fine di minimizzare gli effetti molesti, soprattutto odorigeni, sul territorio (DCP 42 del 11/06/2012)."

Articolo 71 Ambiti agricoli strategici a prevalente interesse produttivo

Caratteri

Sono costituiti dalle parti di territorio individuate dal PTC della Provincia di Pavia caratterizzate dalla presenza suoli con valore agronomico elevato, idoneità alla produzione alimentare per tradizione o specializzazione, coltivazioni di prodotti tipici o ad origine controllata o protetta, individuati ai sensi dell'art. III – 2 Articolazione delle disposizioni per il territorio rurale delle norme di attuazione del PTC della Provincia di Pavia.

Questi ambiti sono esterni al perimetro delle zone di iniziativa comunale orientata IC.

Obiettivi

Coerentemente a quanto previsto dal PTCP vigente, gli obiettivi del Piano sono orientati al consolidamento della funzione produttiva primaria e della presenza di insediamenti agricoli.

Prescrizioni

Agli Ambiti agricoli di interazione con il sistema ecologico e naturalistico si applicano:

a. la disciplina del PTC del Parco naturale della Valle del Ticino;
b. la disciplina del PTC del Parco lombardo della Valle del Ticino;
c. la disciplina del Titolo III Norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura di cui alla LR 12/2005 e s. m. i.;
d. le prescrizioni dirette di cui all'art. III – 2 Articolazione delle disposizioni per il territorio rurale del PTCP vigente, di seguito riportate integralmente:

> "a1. Mantenimento delle aziende agricole insediate sul territorio, e della continuità con le zone agricole esistenti nei comuni confinanti, anche ai fini della valorizzazione del comparto produttivo agricolo come opportunità occupazionale.
>
> a2. Priorità alla produzione agricola per uso alimentare, che utilizzi le migliori tecniche e metodi per limitare l'impatto sull'ambiente, con particolare riferimento alla qualità delle acque ed al risparmio della risorsa idrica potabile.
>
> a3. Adozione di misure per favorire le aziende multifunzionali, orientate all'offerta di servizi agroambientali, ecosistemici, ricreativi e turistici, e alla realizzazione di infrastrutture verdi.
>
> a4. Valorizzazione delle produzioni tipiche, di pregio, e di nicchia, promuovendo la qualità dei prodotti e la filiera corta.
>
> a5. Sono ammesse le attività di fruizione pubblica del territorio agricolo, attraverso la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri e percorsi turistici culturali ed enogastronomici.
>
> a6. Limitazione delle attività diverse da quelle necessarie per l'attività agricola ai casi in cui siano di interesse pubblico e non siano fattibili soluzioni alternative, in particolare se possano compromettere la qualità dei suoli, delle acque, e la continuità funzionale dei fondi. Tali attività devono comunque essere sviluppate in modo da garantire coerenza con i caratteri rurali del territorio.
>
> a7. Adozione delle migliori tecniche e modalità possibili ai fini di limitare la frammentazione poderale dovuta alla realizzazione di infrastrutture, anche attraverso la promozione di piani ed iniziative volte a favorire la ricomposizione fondiaria.
>
> a8. Adozione delle migliori tecniche e modalità possibili ai fini di limitare gli impatti delle coltivazioni agricole su ecosistemi naturali e altre componenti dell'ambiente, declinando alla scala locale le indicazioni in materia della regione, come delineate al capitolo 4.4 della relazione generale, nonché al capitolo 4.2.2 del Rapporto Ambientale e al paragrafo 6.2.3 dello Studio di Incidenza allegati al PTCP.

a9. Per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto i comuni fissano una maggiorazione del contributo di costruzione di cui al comma 2bis dell'art 43 della LR 12/2005 e ss.mm.ii., in una percentuale variabile tra 1,5 e 5 per cento, in funzione del valore produttivo, paesaggistico ed ambientale delle superfici sottratte.

a10. Le attività di spandimento di fanghi per uso agricolo dovranno seguire le indicazioni contenute nelle apposite linee guida provinciali (Delibera di Consiglio Provinciale n.42 dell' 11 giugno 2012).

a11. Ai sensi dell'articolo 96 del RD 523/1904 le attività agricole non sono ammesse all'interno della fascia di 10 m di distanza dai corsi d'acqua, come definiti nell'elenco regionale delle acque pubbliche, allegato D della DGR 7/7868 del 25 gennaio 2002.

Articolo 72 – Ambiti agricoli all'interno del perimetro delle zone IC

Caratteri

Sono costituiti dalle parti di territorio comprese all'interno del perimetro delle zone IC del PTC del Parco della Valle del Ticino, posti a ridosso degli insediamenti delle frazioni, non sottoposti alla disciplina del PTC del Parco lombardo della Valle del Ticino e del PTC del Parco naturale della Valle del Ticino e impiegati alla coltivazione agricola.

Obiettivi

La conservazione di queste aree consente il perseguimento dei seguenti obiettivi:

a. il consolidamento della fascia agricola attorno agli abitati delle frazioni, inteso anche come margine multifunzionale agricolo;
b. la rigenerazione degli spazi residuali urbani incolti, anche per usi fruitivi di tipo ecologico (orti polivalenti);
c. il mantenimento dei varchi verso i tessuti urbani compatti per favorire il passaggio verso le aree verdi intercluse (stepping stones);
d. il mantenimento delle visuali e delle quinte vegetali dal centro abitato e dalle infrastrutture della viabilità, verso il paesaggio rurale e i landmark del paesaggio;

Modalità di attuazione

1. UF: edifici esistenti

È vietata qualunque costruzione, anche sotterranea, la formazione di recinzioni e di manufatti che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo della vegetazione esistente, ad eccezione di:

a. costruzioni temporanee e accessorie, finalizzate esclusivamente al miglioramento delle condizioni di fruizione per servizi ecosistemici (es. orti sociali);
b. impianti e costruzioni a servizio delle costruzioni di cui al precedente punto a;
c. percorsi ciclopedonali attrezzati, laddove indicati negli elaborati DP12 – strategie del piano, PS2 (Servizi esistenti, previsioni di piano e servizi ecosistemici) e PR2 (Disciplina urbanistica).

Regole funzionali

Usi agricoli_A

Usi regolati. S10, S11, S9 di tipo temporaneo esclusivamente nella frazione del Capoluogo e strettamente correlato allo svolgimento di eventi pubblici.

Parametri urbanistici

DE:

d. altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m;
e. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata,la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;
f. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati abbiano la medesime caratteristiche architettoniche.

Prescrizioni specifiche

1. Il recupero anche parziale degli insediamenti agricoli ad altri usi è sottoposto alla disciplina del PTC del Parco

lombardo della Valle del Ticino e del PTC del Parco naturale della Valle del Ticino , nonché agli specifici Regolamenti e agli indirizzi e criteri per la ristrutturazione di edifici crollati o demoliti ex articolo 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 e s.m.i.

Articolo 73 Ambiti di recupero ambientale - ARA

1. Costituiscono ambiti di recupero ambientale le aree degradate, abbandonate o compromesse dalle attività antropiche pregresse, quali:
   a. Ambito ex deposito scorie e inerti a Cassinetta,
   b. Ambito dimesso ex cementificio a Carpana
2. Gli Ambiti di recupero ambientale sono compresi nel perimetro delle zone di iniziativa comunale orientata IC del PTC del Parco regionale della valle del Ticino.
3. In base ad oggettive condizioni di fatto, questi ambiti risultano oggi tecnicamente inidonei agli usi urbanistici e per tale motivo si configurano come *Aree non soggette a trasformazione urbanistica* e come *Aree degradate o dismesse*, ai sensi dell'art. 8, comma 2 e art. 97-bis (*Recupero delle aree non residenziali dismesse*) della LR 12/2005 e s.m.i.
4. Il recupero ambientale degli ARA è inteso come insieme di interventi finalizzati alla caratterizzazione dei suoli ai sensi del Dlgs 152/2006 e s.m.i., che costituisce la condizione preliminare a qualsiasi fruibilità urbanistica.
5. Eventuali interventi di bonifica e messa in sicurezza permanente sono da commisurare alle destinazioni funzionali da stabilire attraverso un procedimento di variante urbanistica al presente Piano.
6. Ai sensi dell'art. 97 – bis, comma 8 della LR 12/2005 e s.m.i., l'amministrazione comunale ha facoltà di avviare il procedimento di variante urbanistica finalizzata al recupero degli Ambiti di recupero ambientale, anche ricorrendo all'attivazione di strumenti urbanistici di iniziativa pubblica, nonché delle disposizioni inerenti alla riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi, di cui al Piano paesaggistico regionale.
7. Fino all'approvazione di una nuova destinazione urbanistica, negli Ambiti di recupero ambientale sono ammessi esclusivamente interventi di demolizione e quelli espressamente connessi a procedimenti di caratterizzazione e bonifica regolarmente autorizzati dalle autorità pubbliche competenti, fermo restando quelli obbligatori secondo la disciplina vigente posti in capo ai soggetti responsabili e finalizzati garantire la protezione, la sicurezza, la salubrità e l'incolumità pubblica .
8. Sono espressamente vietate le attività di deposito – anche di natura provvisoria - di materiali, di autoveicoli usati, di stoccaggio di rifiuti liquidi e solidi, ecc.
9. Ai sensi della LR 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" e s.m.i. e nell'ambito del progetto regionale *Sistema di rilevamento e monitoraggio delle cosiddette "aree della rigenerazione"* promosso nell'ambito dell'iniziativa Progetto SUOLI, l'amministrazione comunale provvede a trasmettere a Regione Lombardia le informazioni relative agli ambiti ARA.

Titolo Ottavo

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 74 Disciplina degli ambiti di trasformazione urbanistica

1. Il Piano individua negli elaborati Dp 12 Strategie del Piano, PS2 Servizi esistenti, previsioni di piano e servizi ecosistemici e PR2 Disciplina urbanistica gli ambiti di trasformazione urbanistica denominati:
   a. ambiti di riqualificazione funzionale ARF;
   b. ambiti di completamento residenziale ACR;
   c. ambiti di trasformazione residenziale ATR;
   d. ambiti di trasformazione per la realizzazione di servizi pubblici e di uso pubblico ATS.
2. Gli ambiti ACR, ATR e ATS di cui al precedente comma 1 sono configurati come ambiti di trasformazione del DP, ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera e della LR 12/2005 e s.m.i., intendendo in questo modo non conformarne le previsioni urbanistiche.
3. Le previsioni urbanistiche di cui al precedente comma sono prive di effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e con un limite temporale di attuazione pari alla validità quinquennale del DP.
4. Al termine della validità quinquennale delle previsioni relative agli ambiti di cui al precedente comma 2, le destinazioni urbanistiche sono rimandate all'articolo 72 - *Ambiti agricoli all'interno del perimetro delle zone IC* delle disposizioni di attuazione del Piano.
5. Le superfici territoriali degli ambiti di trasformazione ACR, ATR e ATS comportando consumo di suolo libero si configurano come superfici urbanizzabili; sono perciò individuate nell'elaborato DP9 Carta del consumo di suolo e contabilizzate nel Bilancio ecologico del suolo di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della LR 31/2014.
6. Le superfici territoriali degli ambiti di trasformazione ARF sono classificate come aree da rigenerare già insediate e perciò non comportano consumo di suolo.
7. L'attuazione degli ambiti di trasformazione che generano nuove unità abitative è subordinata alla completa copertura del fabbisogno della popolazione, prevista e fluttuante, delle reti dell'acquedotto, di collettamento e di depurazione delle acque reflue relativa alla frazione di appartenenza.
8. Caratteristiche, obiettivi, modalità di attuazione, regole funzionali, parametri urbanistici e prescrizioni per gli ambiti di trasformazione urbanistica sono elencati negli articoli seguenti e nelle specifiche schede di indirizzo.

Articolo 75 Ambiti di riqualificazione funzionale ARF

Schede modalità di intervento

ARF1

Caratteri
L'ambito riguarda un insediamento produttivo posto all'interno della frazione di Casottole, occupato da un edificio a destinazione artigianale oggi dismesso, l'ex vetreria Carena che ha accesso dalla SP 130 (via dei Mille) e che si affaccia sul lungo via dei Mille.

Obiettivi
Rigenerazione urbana e funzionale dell'insediamento dismesso

Modalità di attuazione
Interventi edilizi diretti: con Permesso di costruire convenzionato

Regole funzionali
Usi ammessi: R1
Usi regolati: TU1, TU2, T1, S3, S9, C1, C3 con verifica delle dotazioni minime di parcheggi da garantire

Parametri urbanistici
ST: 2.200 mq
UT: SLP esistente o 0,40 mq/mq
SUL = esistente o 880 mq
H: max 10,50 m
P. max 3 piani fuori terra
E' ammessa la costruzione di box e autorimesse in aderenza al confine di proprietà.
SP: 30% SF
RC: 50% SF
Vani/abitanti teorici: 18
Cessioni pubbliche: 500 mq, con obbligo di dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare in funzione degli usi previsti
DC: quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;
DS: 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m;
DE:

a. altezza del fabbricato più alto e comunque non superiore a 10,50 m;
b. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;
c. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati abbiano la medesime caratteristiche architettoniche.

DPF: pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3,00 m
DA: 2 alberi/100 mq
Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni
1. Formazione di una quinta vegetale verso gli spazi aperti agricoli.

Articolo 76 Ambiti di completamento residenziale ACR

Schede modalità di intervento

ACR1

Caratteri

Lotto libero con superficie agricola nello stato di fatto.

Ambito di margine urbano della frazione Casottole, con intorno residenziale costituito prevalentemente da edifici mono-bifamiliari o palazzine, con due piani fuori terra o tre (palazzine) e dotati di significativi spazi verdi di pertinenza

Verso gli spazi aperti della campagna l'ambito è delimitato da elementi del reticolo idrico minore, caratterizzati dalla presenza di siepi e alberi su entrambe le sponde.

Obiettivi

Concludere il disegno dell'insediamento.

Cessione all'amministrazione comunale di 1.400 mq.

Realizzazione di un parcheggio pubblico di 400 mq per la sosta delle auto dei residenti.

Modalità di attuazione

Interventi edilizi diretti: con Permesso di costruire convenzionato

Regole funzionali

Usi ammessi: R1

Usi regolati: TU1, TU2, T1, S3, S9, C1, C3 con verifica delle dotazioni minime di parcheggi da garantire

Parametri urbanistici

ST: 4.300 mq

UT: 0,30 mq/mq

Cessioni pubbliche: 1.200 mq

SUL = 1.290 mq , di cui 322 mq assegnata alle aree di cessione pubblica e 968 mq alle aree private.

Vani/abitanti teorici: 26

RC: 50%

IPF: 30%

H: max 10,50 m

P. max 3 piani fuori terra

E' ammessa la costruzione di box e autorimesse in aderenza al confine di proprietà.

DC: quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;

DS: 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m;

DE:

d. altezza del fabbricato circostante più alto e comunque inferiore a 10,00 m;
e. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;
f. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati abbiano la medesime caratteristiche architettoniche.

DPF: pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3,00 m

DA: 2 alberi/100 mq

Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni

1. Elaborazione di un Piano di insieme relativo all'intero ambito.
2. Formazione di un corridoio di almeno 20 metri lungo i tracciati delle rogge Vecchia e Bergonza, ove realizzare interventi di tipo naturalistico e fasce tampone.
3. Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche.
4. A garanzia della privacy per gli spazi interni dei lotti edificati sono ammesse recinzioni con siepi.
5. Si applicano le misure contenute nel Titolo terzo delle presenti disposizioni normative, compresa la compensazione ecologica preventiva.

.

.

ACR2

Caratteri
Lotto libero con superficie agricola (prato) nello stato di fatto.
Ambito di margine urbano della frazione Campagna, intercluso tra gli insediamenti e il Raccordo autostradale Bereguardo-Pavia, con intorno residenziale costituito prevalentemente da edifici mono-bifamiliari e schiere di due/tre piani fuori terra, dotati di significativi spazi verdi di pertinenza

Obiettivi
Concludere il disegno insediativo della porzione di frazione.
Realizzare un collegamento di raccordo con la viabilità locale esistente.

Modalità di attuazione
Interventi edilizi diretti: con Permesso di costruire convenzionato

Regole funzionali
Usi ammessi: R1
Usi regolati: TU1, TU2, T1, S3, S9, C1, C3 con verifica delle dotazioni minime di parcheggi da garantire

Parametri urbanistici
ST: 3.000 mq
UT: 0,30 mq/mq
Cessioni pubbliche: superfici per urbanizzazioni primarie e obbligo di dotazioni minime di parcheggi pubblici da calcolare in relazione agli usi previsti
SUL = 900 mq
Vani/abitanti teorici: 18
H: max 10,50 m
P. max 3 piani fuori terra
RC: 50%
IPF: 30%
DC: quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;
DS: 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m;
DE:

g. altezza del fabbricato più alto e comunque inferiore a 10,00 m;
h. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;
i. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati abbiano la medesime caratteristiche architettoniche.

DPF: pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3,00 m
DA: 2 alberi/100 mq
Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni
1. Elaborazione di un Piano di insieme relativo all'intero ambito.
2. Creazione di fascia tampone sul fronte verso il Raccordo autostradale.
3. Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche.
4. A garanzia della privacy per gli spazi interni dei lotti edificati sono ammesse recinzioni con siepi.
5. Si applicano le misure contenute nel Titolo terzo delle presenti disposizioni normative, compresa la compensazione ecologica preventiva.

ACR3

Caratteri
Lotto libero con superficie agricola (prato) nello stato di fatto.
Ambito di margine urbano della frazione Campagna, intercluso tra gli insediamenti e il Raccordo autostradale Bereguardo-Pavia, con intorno residenziale costituito prevalentemente da edifici mono-bifamiliari e schiere di due/tre piani fuori terra, dotati di significativi spazi verdi di pertinenza. Adiacente il complesso di matrice storica

Obiettivi
Concludere il disegno dell'insediamento.
Realizzazione di un parcheggio pubblico di 400 mq per la sosta delle auto dei residenti.

Modalità di attuazione
Interventi edilizi diretti: con Permesso di costruire convenzionato

Regole funzionali
Usi ammessi: R1
Usi regolati: TU1, TU2, T1, S3, S9, C1, C3 con verifica delle dotazioni minime di parcheggi da garantire

Parametri urbanistici
ST: 4.000 mq
UT: 0,30 mq/mq
Cessioni pubbliche: 400 mq, da destinare prevalentemente a parcheggi pubblici, calcolati in relazione agli usi previsti
SUL = 1.200 mq
Vani/abitanti teorici: 24
H: max 10,50 m
P. max 3 piani fuori terra
RC: 50%
IPF: 30%
DC: quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;
DS: 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m;
DE:

j. altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10,00 m;
k. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;
l. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati abbiano la medesime caratteristiche architettoniche.

DPF: pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3,00 m

DA: 2 alberi/100 mq
Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni
1. Elaborazione di un Piano di insieme relativo all'intero ambito.
2. Creazione di fascia tampone sul fronte verso il Raccordo autostradale.
3. Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche.
4. A garanzia della privacy per gli spazi interni dei lotti edificati sono ammesse recinzioni con siepi.
5. Si applicano le misure contenute nel Titolo terzo delle presenti disposizioni normative, compresa la compensazione ecologica preventiva.

Articolo 77- Ambiti di trasformazione residenziale ATR

Schede modalità di intervento

ATR1

Caratteri
Lotto libero con superficie agricola nello stato di fatto.
L'ambito è collocato nella parte occidentale della frazione Carpana, tra il tessuto consolidato affacciato lungo la SS Esticino e il nuovo insediamento realizzato in attuazione di un piano di lottizzazione innestato sulla nuova rotatoria.

Obiettivi
Completare l'impianto urbanistico derivante dalla lottizzazione a carattere residenziale adiacente,.
Concludere l'anello della viabilità locale di distribuzione ai lotti.

Modalità di attuazione
Piano attuativo

Regole funzionali
Usi ammessi: R1
Usi regolati: TU1, TU2, T1, S3, S9, C1, C3 con verifica delle dotazioni minime di parcheggi da garantire

Parametri urbanistici
ST: 4.902 mq
UT: 0,20 mq/mq
Cessioni pubbliche: 50% ST, con possibilità di monetizzazione ad eccezione delle superfici per le urbanizzazioni primarie e urbanizzazioni secondarie a parcheggi.
SUL = 980 mq
Vani/abitanti teorici: 20
H: max 10,50 m
P. max 3 piani fuori terra
RC: 50%
IPF: 30%
DC: quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;
DS: 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m;
DE:

a. altezza del fabbricato più alto e comunque inferiore a 10,00 m;
b. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;
c. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora essi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche.

DPF: pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3,00 m

DA: 2 alberi/100 mq
Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni
1. Disegno della viabilità interna coerente con quella dell'insediamento adiacente a est.
2. Formazione di idonea fascia tampone sul fronte sude verso gli spazi aperti agricoli.
3. Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche.
4. A garanzia della privacy per gli spazi interni dei lotti edificati sono ammesse recinzioni con siepi.
5. Si applicano le misure contenute nel Titolo terzo delle presenti disposizioni normative, compresa la compensazione ecologica preventiva.

ATR2

Caratteri
Lotto libero con superficie agricola nello stato di fatto.
L'ambito è collocato nella frazione di Massaua

Obiettivi
Realizzazione di un nuovo comparto prevalentemente residenziale con quote significative di aree pubbliche.
Formazione di una nuova centralità funzionale per la frazione.

Modalità di attuazione
Piano attuativo

Regole funzionali
Usi ammessi: R1
Usi regolati: S3, S6, S9, S10
TU1, TU2, T1, C1, C3 con verifica delle dotazioni minime di parcheggi da garantire

Parametri urbanistici
ST: 30.820 mq
UT: 0,20 mq/mq
Cessioni pubbliche: 50% ST
SUL = 6.164 mq
Vani/abitanti teorici: 123
H: max 10,50 m
P. max 3 piani fuori terra
RC: 50%
IPF: 30%

DC: quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;
DS: 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m;
DE:

a. altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10,00 m;
b. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;
c. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati abbiano la medesime caratteristiche architettoniche.

DPF: pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3,00 m

DA: 2 alberi/100 mq
Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni
1. Al netto aree per le urbanizzazioni primarie, l'area pubblica di cessione deve avere accesso diretto lungo via Scaldasole.
2. Formazione di una fascia di almeno 20 metri di ampiezza lungo il corridoio ecologico secondario (tracciato del Cavo referendario) ove realizzare interventi di tipo naturalistico.
3. Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche.
4. A garanzia della privacy per gli spazi interni dei lotti edificati sono ammesse recinzioni con siepi.
5. Si applicano le misure contenute nel Titolo terzo delle presenti disposizioni normative, compresa la compensazione ecologica preventiva.

Articolo 78- Ambiti di trasformazione per servizi
Schede modalità di intervento

ATS1

Caratteri
Lotto libero con superficie agricola nello stato di fatto.
L'ambito è collocato nella frazione del Capoluogo, adiacente all'area sportiva comunale.

Obiettivi
Potenziare e riqualificare il centro sportivo esistente, configurandone lo sviluppo come Polo sportivo, programmando l'ampliamento e il ventaglio dell'offerta di discipline praticabili
Consolidare il ruolo di Polo civico dei servizi del Capoluogo.

Modalità di attuazione
Intervento diretto se pubblico, con Permesso di costruire convenzionato (articolo 16 delle presenti norme) o Piano attuativo di carattere pubblico o di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 9 comma 13 della LR 12/2005 e s.m.i.

Regole funzionali
Usi ammessi: S5
Usi regolati: R1 purché non superiore a 100 mq di SUL per la residenza del custode S6, S7, S9, S10

Parametri urbanistici
ST: 12.000 mq
RC: 30%
IPF: 70%
DA: 2 alberi/100 mq
Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni
1. L'assetto insediativo deve garantire la realizzazione fasce tampone vegetali verso gli spazi aperti agricoli e naturali a sud dell'ambito di intervento.
2. Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche.
5. Si applicano le misure contenute nel Titolo terzo delle presenti disposizioni normative, compresa la compensazione ecologica preventiva.

ATS2

Caratteri
Lotto libero con superficie agricola nello stato di fatto.
L'ambito è collocato nella frazione del Capoluogo, adiacente alle strutture scolastiche esistenti.

Obiettivi
1. Consolidare il ruolo di Polo civico dei servizi del Capoluogo
2. Ampliamento del plesso scolastico esistente

Modalità di attuazione
Intervento diretto se pubblico, con Permesso di costruire convenzionato (articolo 16 delle presenti norme) di carattere pubblico se di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 9 comma 13 della LR 12/2005 e s.m.i.

Regole funzionali
Usi ammessi: S4, , S3
Usi regolati: R1 purché non superiore a 100 mq di SUL per la residenza del custode

Parametri urbanistici
ST: 4.000 mq
RC: 30%
IPF: 70%
DA: 2 alberi/100 mq
Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni
1. Si applicano le misure contenute nel Titolo terzo delle presenti disposizioni normative, compresa la compensazione ecologica preventiva.

ATS3

Caratteri
Lotto libero con superficie agricola nello stato di fatto.
L'ambito è collocato nella frazione Massaua

Obiettivi
Mettere in sicurezza la domanda di sosta dei residenti e dei fruitori degli esercizi commerciali posti lungo la SP 130 nella frazione di Massaua.

Modalità di attuazione
Intervento diretto se pubblico, con Permesso di costruire convenzionato (articolo 16 delle presenti norme) di carattere pubblico se di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 9 comma 13 della LR 12/2005 e s.m.i.

Regole funzionali
Usi ammessi: S9, S10

Parametri urbanistici
ST: 4.000 mq

Prescrizioni
1. Curare il rapporto col paesaggio attraverso la realizzazione di un parcheggio alberato e con idonee zone d'ombra e fasce tampone verso gli spazi aperti agricoli circostanti.
2. Realizzazione del tratto ciclopedonale lungo la SP 130.

Titolo Nono

COMPONENTI GEOLOGICHE IDROGEOLOGICHE E SISMICHE

.....

Articolo 79 – Applicazione dei principi di invarianza idraulica e idrologica

1. Allo scopo di non aggravare le condizioni di criticità idraulica dei corpi idrici recettori delle acque meteoriche urbane, tutte le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile, ai sensi della LR 4 del 15/3/2016 Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua) e dell'art. 58 bis della LR 12/2005 e s. m. i.

2. Tali principi si applicano a tutti gli interventi edilizi definiti dall'art. 27 della LR 12/2005 e s. m. i. in tutte le aree da urbanizzare e già urbanizzate e alle infrastrutture stradali, alle loro pertinenze e ai parcheggi.

3. Il Piano rimanda al Regolamento regionale 7 del 23/11/2017 recante i criteri e i metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della LR 12/2005 e s. m. i. e al conseguente Regolamento edilizio comunale, che definiranno:

a. gli ambiti territoriali di applicazione differenziati in funzione del grado di impermeabilizzazione dei suoli, delle condizioni idrogeologiche delle aree e del livello di criticità idraulica dei bacini dei corsi d'acqua ricettori;
b. il valore massimo della portata meteorica scaricabile nei ricettori per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica nei diversi ambiti territoriali individuati;
c. c. le modalità di integrazione tra pianificazione urbanistica comunale e previsioni del piano d'ambito di cui all'articolo 48, comma 2, lettera b), della LR 26/2003, nonché tra le disposizioni del Regolamento regionale di cui al presente comma e la normativa in materia di scarichi di cui all'articolo 52, comma 1, della stessa LR 26/2003, al fine del conseguimento degli obiettivi di invarianza idraulica e idrologica;
d. le misure differenziate per le aree di nuova edificazione e per quelle già edificate, anche ai fini dell'individuazione delle infrastrutture pubbliche previste dal Piano dei servizi;
e. le indicazioni tecniche costruttive ed esempi di buone pratiche di gestione delle acque meteoriche in ambito urbano;
f. gli opportuni meccanismi di incentivazione edilizia anche ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della LR 31/2014 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato), attraverso i quali promuovere l'applicazione dei principi dell'invarianza idraulica o idrologica, nonché del drenaggio urbano sostenibile;
g. la possibilità di prevedere la monetizzazione come alternativa alla diretta realizzazione per gli interventi - di cui al comma 1 del presente articolo 65 - in ambiti urbani con particolari condizioni urbanistiche o idrogeologiche, qualora sia dimostrata l'impossibilità a ottemperare ai principi di invarianza direttamente nelle aree oggetto d'intervento. Il valore della monetizzazione dovrà essere pari al volume d'acqua - in metri cubi - che è necessario trattenere per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, calcolato secondo quanto previsto dal Regolamento regionale e moltiplicato per il valore medio del costo unitario di una vasca di volanizzazione o di trattenimento/disperdimento. I proventi della monetizzazione saranno introiettati dal comune e destinati al finanziamento di interventi necessari per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche procedendo direttamente alla progettazione e realizzazione delle opere o affidando l'attuazione al gestore d'ambito del servizio

idrico integrato se compatibile con la convenzione di affidamento.

SIGLE

ATS: Agenzia di tutela della salute
ARPA: Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente della Lombardia
BURL: Bollettino ufficiale della Regione Lombardia
DIA: Dichiarazione di inizio attività
DCP: Delibera del consiglio provinciale
DGR: Delibera della giunta regionale della Lombardia
DLgs: Decreto legislativo
DM: Decreto ministeriale
DP: Documento di piano, ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005 e s. m. i.
DPR: Decreto del Presidente della Repubblica
FEASR: Fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale
LN: Legge nazionale
LR: Legge regionale
NTC: Norme tecniche delle costruzioni
PC: Permesso di costruire
PCC: Permesso di costruire convenzionato
PGT: Piano di governo del territorio, ai sensi dell'articolo 8 della LR 12/2005 e s. m. i.
PIF: Piano di indirizzo forestale
PPD: Piano paesistico di dettaglio
PPR: Piano paesistico regionale
PS: Piano dei servizi ai sensi dell'articolo 9 della LR 12/2005 e s. m. i.
PR: Piano delle regole ai sensi dell'articolo 10 della LR 12/2005 e s. m. i.
PSR: Programma di sviluppo rurale
PTC: Piano territoriale di coordinamento
PTCP: Piano territoriale di coordinamento provinciale (ai sensi del Capo III articolo 15 e segg. della LR 12/2005 e s. m. i.
PTPR: Piano territoriale paesistico regionale
REP: Rete ecologica provinciale
RER: Rete ecologica regionale
SIC: Sito di importanza comunitaria, Direttiva 92/43/CEE
SS: Strada statale
SP: Strada provinciale
TUC: Tessuto urbano consolidato
VIA: Valutazione impatto ambientale
VAS: Valutazione ambientale strategica
ZPS: Zona di protezione speciale, Direttiva 79/409/CEE