



COMUNE DI PAVIA

Assessorato all' Urbanistica, Edilizia Privata,
Sportello Unico per le attività produttive, Ambiente, Decoro Urbano,
Verde e Politiche energetiche



VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

Adozione con Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del _____

Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del _____

Relazione

Sindaco	Fabrizio Fracassi
Assessore	Massimiliano Koch
Segretario Generale	Dott. Riccardo Nobile
Dirigente del Settore 7	Ing. Giovanni Biolzi

GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento: Ing. Alberto Lanati

Geom. Silvia Bonfante, P.I. Massimo Codecasa, Arch. Nicolò Crippa, Ing. Valentina Dalmanzio, Geom. Massimo Peveri, Arch. Matteo Ricotti, Arch. Sara Rognoni, Arch. Maria Seminara.





INDICE

CAPITOLO 1

1.1 MOTIVAZIONI STORICHE E URBANISTICHE	4
1.2 IL PIANO DELLE REGOLE E LE SUE RELAZIONI CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE	7

CAPITOLO 2

2.1 IMPOSTAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	11
2.2 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	13

CAPITOLO 3

3.1 CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	19
3.2 LE SCHEDE ATTUATIVE	20
3.3 LA CARTA DELLE SENSIBILITÀ	22

CAPITOLO 4

4.1 I VINCOLI TERRITORIALI GOVERNATI DAL PGT	28
--	----



CAPITOLO.1



PREMESSA

Il Piano delle Regole è uno dei tre documenti, a carattere conformativo, che compone il Piano di Governo del Territorio e rappresenta quello che più si avvicina alla struttura del Piano Regolatore Generale.

Il Piano delle Regole costituisce lo strumento di governo del tessuto urbano consolidato, inteso come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione, comprese le aree libere intercluse e di completamento, individua ed indica la disciplina delle aree destinate alla produzione agricola, delle aree di valore paesaggistico ed ambientale e delle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

La nuova legge urbanistica regionale attribuisce al Piano delle Regole prevalentemente il compito di definire l'organizzazione ed il controllo delle parti consolidate del territorio comunale, finalizzato ad assicurare la qualità urbana e territoriale e la valorizzazione dei nuclei e beni di antica formazione, nel rispetto degli indirizzi espressi nel Documento di Piano.

Le indicazioni in esso contenute, come per il Piano dei Servizi, hanno carattere prescrittivo e vincolante, producendo effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, con validità illimitata fino alla modifica dello strumento.



1.1 MOTIVAZIONI STORICHE E URBANISTICHE

La storia urbanistica della città di Pavia ha origini molto antiche e ha subito nel suo corso parecchie modificazioni e inversioni di tendenza. La forma urbana del nucleo storico deriva principalmente dal suo impianto di “castrum” romano, basato su un reticolo infrastrutturale ortogonale secondo le direttrici del Cardo, orientato da nord-est a sud-ovest e del decumano, parallelo al corso del Ticino, che generano “insule” di forma quadrata, con lato di poco inferiore agli 80 metri. Il nucleo del Borgo Ticino sembra avere origini differenti, coeve o posteriori all’insediamento cittadino e ancora oggi ci appare con una propria identità e strutturazione avulsa dalle caratteristiche peculiari della città che lo ospita. Di fatto il Ticino costituisce da sempre il limite di espansione meridionale della città e fin dall’epoca della sua fondazione il Borgo ha avuto un ruolo paragonabile al “Rivellino” del castello medievale, una sorta di testa di ponte (il Ponte Vecchio), in alcune epoche anche grandemente fortificata, a difesa e filtro dell’accesso meridionale della città.

I fronti del nucleo storico orientati a nord, est e ovest sono altrettanto caratterizzati dalle difese naturali costituite in primo luogo dalle rogge (sistema Vernavola-Vernavolino a nord e a Est, Carona a nord e ovest) che successivamente rimarcate dalle mura spagnole, dai navigli e dalle linee ferroviarie, hanno contribuito a mantenere circoscritto, compatto e isolato il nucleo storico dalle espansioni esterne più recenti.

Dal punto di vista storico, sintetizzando le fasi dello sviluppo sociale e urbanistico, la città ha percorso alcune “tappe” fondamentali.

Il periodo dalla fine dell’Impero Romano d’Occidente all’epoca dell’occupazione austro-ungarica è stato caratterizzato alternativamente da fasi di espansione limitata e controllata, se non volutamente impedita, dovute all’alternarsi dell’attribuzione del ruolo di città capitale (regno longobardo, epoca comunale) e di città di confine da presidiare (dipendenza dal Ducato di Milano, città del sapere a confine dell’impero austro-ungarico). Ciò in parte spiega sia la particolare concentrazione dei principali servizi pubblici, dislocati prevalentemente all’interno della cinta spagnola, rispetto ai quartieri semicentrali e periferici in cui lo spazio a disposizione avrebbe consentito una collocazione più fruibile e comoda, sia la presenza delle grandi aree industriali dismesse in prossimità del centro storico e inglobate nel tessuto cittadino dei quartieri semicentrali, che, fino all’ultimo dopoguerra, costituivano di fatto la periferia cittadina o che amministrativamente non facevano parte del territorio della città.

A ciò si aggiunge la vocazione prettamente agricola del territorio non costruito, particolarmente adatto alle coltivazioni di pianura, che hanno reso da sempre la città un centro agricolo di primaria importanza a livello nazionale e internazionale.

Una fase importante nella storia pavese è stata quella legata alla rivoluzione industriale italiana che ha visto insediarsi nel tessuto vivo della città alcune importanti realtà industriali che solo in epoca recente hanno cessato la loro attività, determinando il declino economico della città e di gran parte della provincia.

Urbanisticamente parlando i tracciati delle strade che collegano la città con gli altri centri urbani della pianura lombarda, Mantova, Cremona, Milano, Abbiategrasso, Lodi e Cremona, hanno rappresentato gli assi principali di sviluppo dell’edificato fuori dalle mura spagnole.

La città costruita assume in questi anni la tipica forma a stella a quattro punte riconoscibile dalle cartografie storiche, orientata secondo le direttrici commerciali che a loro volta riprendono l’orientamento cardo-decumano del centro storico. In questa fase i nuclei storici più prossimi alla città (Corpi Santi) sono raggiunti dall’edificato cittadino e incorporati con un’azione insediativa che dall’asse infrastrutturale principale si addentra nella campagna circostante arrivando a lambire i piccoli insediamenti rurali e le cascine storiche.

Il completamento del Naviglio Pavese per il trasporto delle merci su acqua da Milano a Piacenza, Cremona, Mantova fino a Venezia, hanno indotto lo sviluppo di poli di servizio al commercio



come il borgo Calvenzano, le Officine Einstein, l'area "Cordame" (odierno piazzale S. Giuseppe-Via Olevano), il macello pubblico, l'area dei gasometri e del Palazzo delle Esposizioni. Gli assi ferroviari Milano-Genova, Pavia-Mantova e Pavia-Vercelli, hanno favorito, lungo il loro percorso, la formazione dei poli industriali pavesi quali l'area Neca-Necchi, la SNIA-Chatillon e la Vigorelli (Viale Partigiani).

Altri poli autonomi come l'Ospedale San Matteo, il Polo Scientifico Universitario a ovest, il quartiere Vallone e il Piano degli Insediamenti Produttivi a est hanno nel tempo contribuito a modificare l'assetto urbanistico della città determinando la sua forma attuale, in cui si identifica un impianto del costruito a "mano aperta" nel quale la campagna si incunea fino a lambire i quartieri semicentrali.

Il risultato di questi eventi ha generato una sostanziale dicotomia tra il nucleo centrale, i quartieri satellite e il Borgo Ticino, in cui non solo è differente la percezione della città, ma lo sono anche i costumi di vita e di frequentazione sociale dei suoi abitanti. Nel caso di Pavia non si può parlare di periferia degradata e centro storico virtuoso come in altri capoluoghi di provincia lombardi, piuttosto di un modo di vivere la città più o meno agevole e più o meno legato strettamente alla campagna circostante. Si avverte infatti un'estrema disponibilità di verde nei quartieri semicentrali e periferici, sia dal punto di vista paesaggistico-visivo (campagna aperta, valli fluviali), sia dal punto di vista della fruizione diretta (per attività sportive e ricreative). Il centro appare invece saturo di costruito e povero di spazi a verde pubblico: l'unico parco attrezzato urbano del centro storico è quello del Castello, ricavato sfruttando la spianata originaria che separava fisicamente il castello dalla città, mantenuta per secoli volutamente libera da costruzioni. Il giardino storico di Palazzo Malaspina e le piccole oasi verdi di Piazza Botta e Piazza delle Rose completano con l'allea di Viale Matteotti la scarsa dotazione di verde pubblico del centro storico, mentre l'ortaglia del Collegio Borromeo appare fortemente decentrata e, ad oggi, non fruibile.

A ridosso dei quartieri semicentrali si trovano invece gli ambiti del parco della Vernavola e della valle del Navigliaccio, che si configurano come elementi ambientali estremamente significativi.

La forma "a mano aperta" della città ha determinato nel tempo un assetto infrastrutturale che a tratti presenta criticità. La particolare orografia dei luoghi quali i terrazzi fluviali a sud, est e ovest e le piccole montuosità che si elevano rispetto al territorio della pianura, la cui toponomastica caratterizza ancora oggi alcune particolari zone (Montebolone, Montebaldo, Montemaino, Montefiascone, Dosso verde, ecc.), hanno costituito un ostacolo allo sviluppo di strade di collegamento interquartieri e hanno reso particolarmente complicata la realizzazione delle reti fognaria e di approvvigionamento idrico. Anche l'infrastruttura tangenziale della città appare a tutt'oggi incompiuta: il tratto est, frutto nell'ampliamento dell'antica strada interpodereale "degli Ontani" che consentiva di collegare le cascine storiche alla statale per Cremona e l'Oltrepò da una parte e alla statale del Giovi dall'altra, si presenta con le caratteristiche di strada provinciale a scorrimento veloce a due corsie con rotonde a raso, sottodimensionata rispetto alla mole di traffico che deve sopportare, dato il suo duplice ruolo di tangenziale e di strada di collegamento interquartieri. L'unico tratto con caratteristiche di tangenziale è quello nord-sud (a quattro corsie) che però smaltisce una mole minore del flusso di traffico merci, che ha origine principalmente da sud-est verso sud-ovest e viceversa.

Il territorio non costruito appare comunque fortemente caratterizzato dalla presenza di attività rurali che hanno antropizzato il paesaggio. La presenza di maglie poderali risalenti alla centuriazione romana, di canali irrigui e manufatti legati al lavoro agricolo dimostrano quanto l'agricoltura sia da sempre fortemente legata al territorio pavese.

Le cascine e gli edifici accessori, destinati alla conservazione e alla lavorazione dei prodotti agricoli, hanno rappresentato e rappresentano tutt'oggi il cuore delle attività legate alla coltivazione del terreno. La loro architettura costituisce valore documentale all'interno della città, con il loro carattere riconoscibile nel paesaggio.



La tipologia della cascina, definita nei suoi caratteri principali dal rapporto dell'uomo con il territorio agricolo, oltre a rappresentare la memoria di attività lavorative e sociali, è uno degli elementi che maggiormente definiscono il territorio della pianura padana.



1.2 IL PIANO DELLE REGOLE E LE SUE RELAZIONI CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE

Rispetto agli strumenti della pianificazione sovracomunale e agli strumenti finalizzati alla salvaguardia e alla tutela ambientale, il Piano delle Regole recepisce nei suoi elaborati i contenuti prescrittivi e vincolanti di natura sovraordinata relativamente a:

- Piano Territoriale Regionale (PTR)
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e relativi Piani di Settore;
- Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino (PTC)
- Vincoli di tutela statali e regionali (D.lgs. 42/2004, aree protette ai sensi della L.R. 86/1983);
- Siti Natura 2000 ai sensi della Direttiva n.92/43 CEE (SIC e ZPS);
- aree ed edifici a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e D.G.R. n. 7/16320/2004;
- vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano secondo i criteri e gli indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica.

anche esplicitando il rimando a Studi di Settore per specifiche tematiche territoriali.

Particolarmente determinanti sono i contenuti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, all'interno del quale ricade l'intero territorio comunale.

La variante generale al PTC (DGR 2 Agosto 2001 – n.°7/5983 "Azzonamento della variante generale al PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino) e il Parco Naturale della Valle del Ticino (istituito con LR 31 del 2002 il cui PTC è stato approvato con DCR 919/2003), individuano le zone di iniziativa comunale orientata (zona IC) nelle quali le decisioni in materia di governo del territorio sono delegate al Comune, e definiscono per le restanti aree limitazioni allo sviluppo urbanistico, sottolineando l'importanza del minor uso del suolo, del mantenimento delle caratteristiche morfologiche e del rispetto dei tessuti storici consolidati.

Nei territori di influenza del Parco gli strumenti di gestione del territorio e le loro varianti devono essere sottoposti al parere del Parco stesso. L'azzonamento del Parco Naturale, individua nel territorio comunale una zona, corrispondente alla fascia più prossima al corso d'acqua, in cui vengono identificate le aree di maggior tutela sia dal punto di vista antropico che dal punto di vista ambientale.

I territori del Parco naturale della Valle del Ticino fanno parte della Zona a Protezione Speciale (ZPS) IT2080301 - Boschi del Ticino.

La zona B2 (Zona naturalistica perifluviale) è la zona di maggior tutela presente nel territorio comunale, dove tuttora si possono riconoscere porzioni della foresta fluviale, e complessi botanico-forestali di rilevante interesse. La zona B3 (Zona di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali) è situata nelle immediate vicinanze delle precedenti aree, e svolge un ruolo di tutela e completamento delle zone di maggior interesse naturalistico.

Le zone C1 e C2 presenti nel territorio comunale identificano l'ambito della linea del terrazzo principale del fiume Ticino, che svolgono quindi un ruolo di salvaguardia delle aree naturalistiche perifluviali. All'interno di queste zone possiamo individuare una maggior compresenza di aree agricole e forestali.

La zona G2, che forma quasi un anello intorno alla zona di Iniziativa Comunale, è l'ambito in cui si può riscontrare una maggior presenza delle attività di conduzione agricola e forestale del territorio. In questa zona, esterna al Parco Naturale, ma perimetrata dal Parco Regionale, vengono incentivate e valorizzate azioni di tutela del territorio, di coltura biologica e integrata, e di riqualificazione paesaggistica.



La zona ZB, sovrapposta in parte al Parco della Vernavola, è una zona Naturalistica Parziale, con finalità di tutela zoologica-biogenetica, con lo scopo di tutelare aree adatte alle esigenze della fauna caratteristica del parco.

Sono inoltre individuate aree di promozione economica e sociale (D1 e D2), e aree degradate da recuperare (R). Le prime sono relative ad aree che sono da sempre luogo di incontro e fruizione del fiume, e dove sono permessi interventi di valorizzazione paesaggistica, igienica e ambientale per confermare l'uso socio-ricreativo e turistico-sportivo. Le aree R identificano quelle zone compromesse o incompatibili nella destinazione d'uso con la zona in cui si trovano. Gli interventi permessi sono finalizzati al recupero naturalistico, agricolo-forestale, ricreativo e turistico.

Sui boschi, recepiti dal Piano di Settore del Parco Lombardo della Valle del Ticino, vige un vincolo assoluto di divieto di cambio di destinazione d'uso del suolo, come prescritto dal "Testo Unico delle leggi in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale", LR 5 dicembre 2008 – n.°31.

È importante sottolineare che Regione Lombardia, con l'inserimento dell'art. 40 ter dalla L.R. 12/2005, ha inteso semplificare e favorire il recupero degli insediamenti rurali dismessi o abbandonati mediante la semplificazione di procedure di interventi in deroga alle norme regionali vigenti.

Le aree a Sud del territorio comunale lungo il fiume Ticino, sono sottoposte ai vincoli del "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Po" (PAI), redatto dall'Autorità di Bacino, che il Piano di Governo del Territorio di Pavia recepisce con il proprio strumento normativo. Le zone di sponda nell'ambito urbanizzato e parte del terreno agricolo-forestale a est del Naviglio sono collocate all'interno della "fascia A di deflusso della piena", mentre i terreni a sud di viale Cremona, e della Sora si trovano nella "fascia B di esondazione".

Nell'impostazione del Piano delle Regole il riferimento al quadro normativo sovraordinato si presenta particolarmente articolato, in quanto il territorio comunale è interessato da vincoli di natura ambientale e paesaggistica ma anche dalla presenza di numerosi beni vincolati dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici e Monumentali o comunque di valore storico documentale.

Per tutti i beni vincolati è stata redatta una specifica scheda e il loro insieme costituisce il Catalogo dei Beni storici Vincolati e restituiscono identificativi catastali, caratteristiche tipologiche e funzionali degli immobili.

Analogamente è stata redatta una specifica scheda per le cascine presenti sul territorio con finalità di conservazione del loro valore simbolico.

I contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente hanno valore di indirizzo e orientamento per la pianificazione comunale, fatte salve le previsioni di carattere prevalente esplicitate dalla legge regionale e indicate nelle norme del Piano provinciale.



CAPITOLO.2





2.1 IMPOSTAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE e CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Mentre la definizione degli obiettivi, la strategia complessiva di sviluppo della città e la programmazione delle trasformazioni urbanistiche ritenute strategiche (vedi aree dismesse) è contenuta nel Documento di Piano, il Piano delle Regole disciplina la città esistente, con le sue esigenze di rigenerazione urbana e di tutela e conservazione del patrimonio edilizio, e le nuove realizzazioni.

Il Piano delle Regole assegna le potenzialità edificatorie ai suoli, con potere conformativo, in coerenza con le politiche e le strategie delineate nel Documento di Piano e in sintonia con le esigenze di interesse pubblico e generale rappresentate dal Piano dei Servizi.

Il Piano delle Regole quindi si occupa in primo luogo del tessuto urbano consolidato, dei lotti interclusi e delle aree di completamento, dettando la disciplina degli interventi conservativi, integrativi o sostitutivi nelle parti di territorio urbanizzato, anche mediante il ricorso alla pianificazione attuativa; in secondo luogo riconosce e disciplina quelle parti di territorio comunale non urbanizzate in quanto aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico in quanto aree non suscettibili di trasformazione urbanistica poiché interessate da vincoli e classi di fattibilità idrogeologica caratterizzata da elevati livelli di pericolosità e in quanto destinate all'agricoltura.

Alla luce dell'attuale contesto socio-economico e normativo, l'impostazione del Piano delle Regole si prefigge l'obiettivo di verificare e migliorare le criticità rilevate nella applicazione quasi decennale del precedente PGT, perseguendo i principi di semplificazione normativa, di maggiore flessibilità delle modalità attuative e cercando di favorire processi di partecipazione delle proprietà pubbliche e private per il raggiungimento di obiettivi di interesse collettivo. L'applicazione del criterio della semplificazione, si ritrova sia nella struttura del corpo normativo sia negli elaborati grafici che ne contengono il diretto rimando.

La struttura del Piano delle Regole è quindi tesa a realizzare la flessibilità attuativa dello strumento e l'efficacia del processo, ispirandosi a principi di sussidiarietà, equità, sostenibilità e qualità urbana. Sono inoltre perseguite finalità di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente con modalità compatibili con il contesto e i caratteri tipologici e morfologici ricorrenti, ai quali sono riferite le regole di intervento.

L'impostazione del Piano delle Regole è ancora basata sul riconoscimento della Struttura urbana, degli ambiti e delle sue componenti, piuttosto che sulle caratteristiche dei singoli manufatti, cercando di evidenziare i caratteri fisici visibili del territorio costruito e della città; territorio inteso come un sistema complesso, prodotto della stratificazione della vita di una comunità e dell'ecosistema in cui essa è inserita, rispetto al contesto socio economico attuale.

Ne è conseguita l'individuazione di parti di città (a un tempo spazi aperti ed edifici), i tessuti, i cui caratteri di omogeneità (sotto il profilo della stratificazione storica, della morfologia e delle tipologie e funzioni insediate) sono prevalenti sulle differenze comunque presenti e in cui gli elementi edilizi e urbani che le compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi tra loro differenti ma costantemente ripetuti e articolati.

La suddivisione del tessuto urbano consolidato esterno al centro storico in tessuti omogenei dal punto di vista morfologico, determina alcune specifiche differenze soprattutto in termini di densità edilizia e caratteristiche tipo-morfologiche. I tessuti urbani così individuati pongono l'accento sui caratteri specifici dei luoghi, anche in termini insediativi e funzionali.

I Tessuti della città consolidata rappresentano isolati urbani caratterizzati da densità edilizia, morfologia e destinazione d'uso prevalenti omogenee. La loro identificazione restituisce una lettura della struttura della città e del suo sviluppo: ogni tessuto si caratterizza per formazione storica, per sistemi insediativi (rapporto fra tipi edilizi e struttura urbana) e per funzioni prevalenti.



La volontà di tutelare l'immagine consolidata della città e di salvaguardare gli elementi identitari che caratterizzano il costruito, ha portato alla redazione di tavole di analisi specifiche.

La città può essere impressa nei temi collettivi e simbolicamente tenuta insieme da spazi pubblici ed edifici collettivi: la chiesa, la piazza, il teatro, la biblioteca, il museo ecc. che, in successione, determinano una serie di sequenze che rappresentano l'intelaiatura simbolica della città.

Governare la città e i suoi processi significa ricomporre gli interessi dei singoli intorno a un'identità urbana collettiva, a un ricostituito senso di appartenenza, a una ristabilita convergenza su un territorio.

La lettura della città per tessuti urbani, rappresenta una base metodologica particolarmente attenta alla stratificazione della città contemporanea: questa lettura va intesa come un fondamentale passaggio di tipo analitico, che influenza la fase pianificatoria e progettuale della costruzione di un futuro scenario insediativo della città, essendo l'idea stessa di tessuto uno dei temi cruciali non solo della pianificazione urbanistica in senso stretto ma anche del disegno urbano.

I tessuti urbani si configurano, quindi, come porzioni di città all'interno delle quali i caratteri di omogeneità (morfologica, ambientale, funzionale) sono molto forti e prevalgono sulle differenze.

L'identificazione dei tessuti consente in questo modo di leggere le condizioni strutturali degli insediamenti (tipologica e morfologica): ogni tessuto si differenzia per caratteri di formazione storica, per sistemi insediativi (rapporto fra tipi edilizi e struttura urbana) e per funzioni prevalenti.

La descrizione degli elementi morfologici, funzionali, tipologici e ambientali legge la dinamica di costruzione della forma urbana e della forma del costruito come strettamente correlate alle pratiche progettuali e quindi alle pratiche sociali, con cui gli uomini, in tempi differenti, hanno codificato differenti risposte alle esigenze dell'abitare e vivere la città.

Descrivere la città per tessuti significa: cercare di capire quali ricorrenze si riscontrano nei modi in cui essa si è venuta formando e tuttora funziona; individuare caratteristiche comuni, problemi, potenzialità; considerare la città come prodotto di modi di occupazione del territorio, di modi di intendere la vita urbana, e ancora di pratiche sociali che si articolano tanto nel lungo periodo che nella vita quotidiana.

Si rileva una particolare attenzione riservata alla specificazione della disciplina inerente ai nuclei di antica formazione e all'edificato storico. Vengono, infatti, modificate le modalità di intervento per gli edifici vincolati e per quelli che mostrano caratteristiche di comprovata storicità.

Ulteriore attenzione agli effetti paesaggistici denota l'introduzione dell'obbligo di relazioni che rendano conto degli impatti percettivi delle trasformazioni sugli spazi pubblici. Sono ammesse nuove edificazioni, modificazioni delle sagome e ricomposizione dei caratteri storico architettonici nel rispetto di parametri urbanistici più sostenibili (in particolare Rapporto di Copertura ed Indice di Permeabilità) che garantiscono il permanere dell'edificazione non eccessivamente densa che connota questi ambiti.

La variante al Piano, in coerenza sia con la stessa l.r. 12/05 che con la l.r. 31/08 e al fine di non compromettere l'ambiente, il paesaggio e l'attività agricola, interviene sulla riduzione del consumo di suolo e di aree libere, in ottemperanza alle disposizioni introdotte dalla La LR 28/11/2014, n.31: vengono parzialmente modificati gli indici di edificabilità già previsti dal PGT all'interno del territorio comunale) e al contempo si prevede una riduzione complessiva del consumo di suolo, anche per la volontà di orientare, prioritariamente, gli interventi edilizi verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare.

In riferimento a questo tema, la lettura dello stato di fatto restituisce un dato relativo alla superficie urbanizzata, ossia il territorio già interessato da trasformazioni per funzioni antropiche, con un indice di urbanizzazione territoriale (rapporto percentuale tra superficie urbanizzata e superficie territoriale) pari al 18.78 %. Avendo come traguardo un consumo di nuovo suolo pari a



zero entro il 2050 (anche a seguito dell'entrata in vigore della LR 31/2014), le strategie e i conseguenti dispositivi messi in campo dal nuovo PGT sono volti a ridurre ai minimi termini il consumo, privilegiando la promozione di pratiche diffuse di rigenerazione urbana.

La carta di consumo del suolo fornisce un livello di informazioni necessarie al monitoraggio del consumo di suolo ("superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile", "superficie agricola o naturale", le tre voci devono coprire l'intero territorio comunale, a cui si sovrappongono le "aree della rigenerazione"),

Il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di trasformazione del PGT vigente alla data di entrata in vigore della L.R.31/14 (2 dicembre 2014), è dimostrato anche con l'ausilio di una cartografia di confronto tra il consumo di suolo al 2 dicembre 2014 e quello risultante a seguito dell'adeguamento del PGT alla L.R. 31/2014.

Con specifica simbologia è stato individuato l'intervento pubblico e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per la realizzazione del nuovo depuratore a nord di Pavia per il quale non trova applicazione la soglia di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.R. 31/14.

La L.R. 31/2014 qualifica la rigenerazione tra le azioni fondamentali per contenere il consumo di suolo e ne riconosce il carattere complesso e innovativo attribuendo ai Comuni che avviano azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, priorità nella concessione di finanziamenti regionali (comma 1, art. 4).

Nell'area urbana di Pavia e lungo le sue radiali le previsioni di trasformazione del PGT approvato nel 2013 determina una consistente erosione del suolo agricolo, di elevata qualità produttiva e paesaggistica, per la quale il nuovo Documento di Piano inverte la tendenza. Le potenzialità di rigenerazione per i livelli concentrazione e per il rango di Pavia assumono un carattere strategico. Un ruolo importante nella tutela ambientale e dei suoli liberi è affidata al Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino. La riduzione del consumo di suolo, è pertanto effettiva e di portata significativa, al fine di limitare l'erosione dei suoli agricoli. Nel sistema urbano di Pavia le politiche di rigenerazione saranno attivabili anche con l'ausilio degli strumenti delineati dal PTR per gli areali di rilevanza sovracomunale di interesse strategico, da dettagliare e sviluppare anche attraverso processi di co-pianificazione (Regione-Provincia-Comuni), che potrebbero consentire l'attivazione delle ipotesi di recupero già assunte all'interno dei PGT. La rigenerazione, utile a soddisfare la domanda di base (prevalentemente residenziale), favorirà anche l'insediamento di funzioni di rango superiore, coerenti con il rango territoriale di Pavia. Pavia e i comuni di prima cintura sono ricompresi in zona critica di qualità dell'aria di cui alla DGR IX / 2605 del 30/11/2011 (Fascia 1). I nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) dovranno rispondere a livelli elevati di prestazione energetica

Con riferimento al glossario degli indicatori prioritari richiesto nell'ultimo adeguamento del PTR alla LR 31/2014 si riporta la tabella contenente i dati di PGT in m² alla data del 02/12/2014.

	St totale	St residenziale	St non residenziale	St servizi
Superficie urbanizzata	17.501.534,96	8.185.184,71	1.885.475,70	7.430.874,55
Superficie urbanizzabile	1.277.805,11	416.029,75	379.461,10	482.314,26
Aree della rigenerazione	-	-	-	-
Superficie ambiti di trasformazione su suolo libero	526.801,63	53.064,46	235.573,78	238.163,39
SL realizzabile negli ambiti di trasformazione su suolo libero	234.536,99	21.225,78	94.229,51	119.081,70
Soglia comunale di riduzione del consumo di suolo	-	-	-	-
Soglia comunale di consumo di suolo	29,6%	13,6%	3,6%	12,5%
Superficie agricola o naturale	44.636.258,58	-	-	-
Territorio comunale	63.415.598,65	-	-	-

La superficie urbanizzabile prevista nel PGT approvato nel 2013 e in vigore alla data di entrata in vigore della LR 31/2014 prevedeva valori dimensionali non più attuali, soprattutto in rapporto

all'incentivazione sul recupero delle aree dismesse degradate e già facenti parte del territorio urbanizzato.

La scelta del piano è quella di non individuare nuove aree di trasformazione del Documento di Piano su aree libere, a cui si deve aggiungere la scelta di non riproporre diverse ambiti riducendo il consumo di suolo e raggiungendo un obiettivo significativo.

Si analizzano ora i dati derivanti dalla nuova proposta di PGT, dalla quale emerge come la percentuale della **soglia di riduzione del consumo di suolo si attesti al 56% con 250.413 m² di suolo libero** di ambiti di trasformazione del Documento di Piano riportati con destinazione a suolo libero o agricola nella nuova pianificazione.

Vengono mantenute come possibile aree di espansione del Documento di Piano le due aree a servizi universitari e ospedaliere ubicate all'interno del "Distretto della Scienza della Ricerca e del Sapere", quali scenari di sviluppo e potenziamento dei servizi strategici della città, uno dei quali è già in corso di progettazione con riferimento al nuovo "Parco Cardano" in collaborazione con l'Università degli Studi di Pavia.

	St totale	St residenziale	St non residenziale	St servizi
Superficie urbanizzata	17.835.239,49	8.971.109,43	1.919.380,22	6.944.749,84
Superficie urbanizzabile	462.719,75	39.149,81	37.411,82	386.158,12
Aree della rigenerazione	1.080.513,80	-	-	-
Superficie ambiti di trasformazione su suolo libero	231.762,22	-	-	231.762,22
SL realizzabile negli ambiti di trasformazione su suolo libero	139.057,33	-	-	139.057,33
Soglia comunale di riduzione del consumo di suolo	56,0%	100,0%	100,0%	2,7%
Soglia comunale di consumo di suolo	28,9%	14,2%	3,1%	11,6%
Superficie agricola o naturale	45.117.639,41	-	-	-
Territorio comunale	63.415.598,65			

Alle riduzioni del Documento di Piano di cui sopra si sommano le mancate conferme di alcune previsioni urbanizzative del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole per complessivi **385.965 m²** di aree ridestinate ad aree agricole, paesaggistiche ambientali e a verde:

	AMBITO	DENOMINAZIONE LOCALIZZAZIONE	Sup. (mq)	Superficie (mq)
Documento di Piano	Ambito trasformazione del DdP al 02/12/2014	Pr1	112.658	250.413
	Ambito trasformazione del DdP al 02/12/2014	AC1	12.729	
	Ambito trasformazione del DdP al 02/12/2014	C.P. In 1	93.526	
	Ambito trasformazione del DdP al 02/12/2014	RM1	12.708	
	Ambito trasformazione del DdP al 02/12/2014	RM2	18.792	
Piano dei Servizi	Area a servizi in progetto al 02/12/2014	Via Battaglia di Pavia	17.546	117.440
	Area a servizi in progetto al 02/12/2015	Via Cassani	95.028	
	Aree di compatibilità infrastrutturale	Strada Cascina Cascinazza	4.866	
Piano delle Regole	Parte del Piano Attuativo del PdR al 02/12/2014	PP01 Borgo	15.000	18.112
	Tessuto di impianto storico	ex Ortoglie di Santa Clara	3.112	
Riduzione di aree urbanizzabili da destinare a suolo libero o agricolo				385.965



Rispetto all'analisi delle nuove previsioni che il PGT propone emerge come non siano previsti nuovi consumi di suolo riguardanti il Documento di Piano, mentre è prevista un aumento della superficie destinata a nuovi servizi in particolare quelli destinati ad accogliere forme di housing sociale, alla nuova viabilità di servizio del quadrante nord della città. Un ulteriore dato aggiuntivo deriva dalla previsione di nuovi interventi attuativi che tuttavia in applicazione delle linee guida per la redazione del piano si inquadrano all'interno di contenute superfici a chiusura e miglior definizione dei margini urbani esistenti:

	AMBITO	DENOMINAZIONE LOCALIZZAZIONE	Sup. (mq)	Superficie (mq)
Piano dei Servizi	Area comunale "Servizi per l'abitare"	Via Baldo degli Ubaldi	2.090	64.109
	Area comunale "Servizi per l'abitare"	Piazza Alberto Ricevuti	7.394	
	Area comunale "Servizi per l'abitare"	Via Don Gnocchi	18.948	
	Area comunale "Servizi per l'abitare"	Via Aldo Rossi	3.211	
	Area comunale "Servizi per l'abitare"	Via Fallaci	3.164	
	Area comunale "Servizi per l'abitare"	Via Marchesi	13.932	
	Servizi in progetto - parcheggio	Strada Sora	3.439	
	Servizi in progetto - nuova viabilità	Zona nord - area stadio	11.931	
Piano delle Regole	Piano attuativo	PS02 via Francana	6.286	41.136
	Piano attuativo	PS03 Borgo Ticino	22.247	
	Piano attuativo	AM 03 Vigentina_1	8.385	
	Piano attuativo	PDC03 Molino tre Mole	4.218	
Interventi previsti nella variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi				105.245

Dall'analisi delle due ultime tabelle emergono chiaramente i seguenti aspetti:

- nessun nuovo intervento di espansione su aree libere rispetto a quanto previsto del Documento di Piano approvato nel 2013 e vigente al 02/12/2014. Anzi è prevista la riduzione del 100% delle aree residenziali e produttive commerciali ridestinando a spazi liberi, agricoli o paesaggistici ambientali 250.413 m²;
- a fronte di una riduzione 117.440 m² di aree urbanizzabili vigenti nel Piano dei Servizi approvato nel 2017 è prevista nella variante al Piano l'utilizzo di una superficie pari a 64.109 m² per nuovi "Servizi dell'abitare" (DCC n. 9/2021) con un saldo positivo di riduzione pari a 53.331 m²;
- a fronte di una riduzione 10.373 m² di aree urbanizzabili vigenti nel Piano delle Regole approvato nel 2017 è prevista nella variante al Piano l'utilizzo di una superficie pari a **41.136 m²** per completamenti a definizione e chiusura dei margini urbani esistenti.

Ne emerge come la somma delle riduzioni di consumo di suolo previsti nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi per complessivi **135.552 m²**, vadano completamente a compensare i nuovi interventi previsti nei piani conformativi e nelle aree per servizi per l'abitare per una superficie minore di **30.307 m²**, al netto delle nuove aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture strategiche, permettendo una miglior definizione di alcune previsioni urbanistiche a sostegno dei

nuovi servizi per l'abitare di housing sociale e rivedendo le alcune scelte insediative delle aree private assoggettate ad attuazione indiretta nel Piano delle Regole.

Per quanto riguarda gli interventi di realizzazione del nuovo depuratore nella zona nord di Pavia e di attuazione delle due aree di trasformazione all'interno del Distretto della Scienza della Ricerca e del Sapere non rilevano ai fini del consumo di suolo ai sensi della DGR IX/1141 avente ad oggetto "Criteri di individuazione degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo (art. 2, comma 4, l.r. 31/2014)"

Occorre pertanto evidenziare come il nuovo strumento urbanistico raggiunga l'importante obiettivo e strategico obiettivo di riduzione del consumo di suolo complessivo per i tre strumenti che compongono il nuovo PGT pari a **280.720 m²**.

La Carta del consumo di suolo del PGT rappresenta l'intero territorio comunale classificato in tre macro voci: superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile, superficie agricola o naturale. La normativa vigente prevede di determinare la riduzione del consumo di suolo rispetto alle previsioni urbanistiche in vigore al 2 dicembre 2014, data di pubblicazione sul BURL della LR 31/2014.

Il tema del contenimento del consumo di suolo nelle aree libere pertinenziali e del rispetto degli assetti paesaggistici vigenti è visibile negli articoli relativi alle cascine, che svolgono attività agricola, ed ai nuclei isolati. Nel primo caso vengono consentiti interventi di nuova costruzione con le limitazioni previste dalla LR 12/05, preservando così le consistenze edilizie attuali delle strutture cascinali, senza impedirne l'eventuale recupero.

Nel secondo caso il rispetto dei parametri di copertura e di permeabilità, implica una maggiore tutela dei suoli rispetto alle possibilità di intervento in questo tessuto caratterizzato dalla presenza di fenomeni edilizi di lieve entità, spesso localizzati all'interno del tessuto rurale.

L'impostazione del Piano delle Regole si è basata inoltre sul riconoscimento di due Sistemi oltre a quello delle aree del territorio urbanizzato, costituito dagli ambiti della Città consolidata, nonché dai relativi tessuti, quello rappresentato dall'insieme di tutte le componenti a valenza ecologico-ambientale, agricola e/o paesistica non soggetti a trasformazione urbanistica, in quanto appartenenti alla rete del verde e degli spazi liberi aperti a scala urbana e territoriale, nonché dai relativi elementi costitutivi.

Il connubio e le relazioni tra paesaggio costruito e paesaggio naturalistico sono un altro tema delle trasformazioni e dello sviluppo della città, proprio perché all'interno della sua struttura si incuneano il sistema dei parchi, i giardini storici e spazi verdi cittadini.

La sinergia con la natura e con il paesaggio agricolo attorno alla città, le connessioni tra spazi aperti e centro abitato, la valorizzazione dei conati percettivi, sono alcuni degli obiettivi del Piano delle Regole, promuovendo lo sviluppo sostenibile della città.

Nell'ambito della tutela e valorizzazione del Sistema Ambientale costituito essenzialmente dalle aree agricole, dalle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche e dalle aree non soggette a trasformazione, il Piano delle Regole riconosce l'importanza dei fabbricati rurali, testimonianza di un modello insediativo storicamente diffuso nel territorio agricolo pavese di interesse architettonico e paesistico.

Le norme prescrivono il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici tipici delle cascine del Parco del Ticino e in generale delle caratteristiche originali dell'edificio, facendo ricorso a materiali tipici della zona e di questa tipologia costruttiva. Le cascine da rifunzionalizzare sono disciplinate attraverso un catalogo allegato e l'individuazione di specifiche modalità attuative.



2.2 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

All'interno degli Ambiti del territorio consolidato sono stati pertanto individuati differenti elementi oggetto di normazione:

Nel Centro storico ovvero nella porzione di città racchiusa dalle mura spagnole vengono individuati:

- i Beni storico-artistico-monumentali, vincolati secondo provvedimenti ministeriali e soggetti al rispetto della normativa nazionale in materia di beni storico-artistico ambientali, individuati nel catalogo allegato al Documento di Piano.
- i Beni di valore storico-artistico-documentale, ovvero immobili esclusi da vincoli diretti o indiretti sovraordinati che, sulla base delle ricerche storiche e documentali sulla città, prodromiche al Piano delle Regole, sono risultati meritevoli di salvaguardia in ragione delle caratteristiche architettoniche paesaggistiche o della loro particolare valenza nella storia della città;
- il Tessuto di impianto storico

L'analisi che ha condotto alla definizione dei Beni storico – artistico - documentali si è basata sulla suddivisione in gruppi di edifici contenuta nel Piano Regolatore Gregotti.

Gli edifici o complessi inseriti generalmente all'interno dell'impianto storico della città, e che comprendono non solo edifici che contribuiscono all'immagine della città ma anche gli edifici privi di particolare rilevanza architettonica, per lo più risalenti alla prima metà del XX secolo, sono stati definiti all'interno del tessuto di impianto storico del centro storico.

All'interno del tessuto di impianto storico esistono edifici frutto di ricostruzioni dell'immediato dopoguerra che hanno sostituito gli edifici originari oppure sono stati edificati su aree residue libere (orti delle aree conventuali, aree liberatesi in seguito all'abbattimento della cinta muraria, aree non ancora saturate). Per tali edifici, avulsi dal contesto, esiste la possibilità di ristrutturazione integrale e di nuova costruzione che può consentire una riqualificazione del centro storico mediante una progettazione di qualità.

- i Nuclei storici, ossia le parti di città di più antica formazione esterne alle mura spagnole originanti alcuni dei quartieri esterni al centro (Borgo Ticino, Mirabello, San Pietro, ecc.);

Sono stati identificati nuclei storici periferici, comprendenti i tessuti storici marginali esterni alla città centrale, di matrice rurale e corrispondenti ai centri storici dei nuclei urbani minori annessi in seguito ai processi di espansione della città consolidata ossia i nuclei storici di Borgo Ticino, Fossarmato, Mirabello, San Lanfranco, San Pietro. Per tali nuclei sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla nuova costruzione.

- le Cascine, classificate in base alla loro utilizzazione (agricola, rifunzionalizzate, da rifunzionalizzare in quanto dismesse dall'uso agricolo);

La ricognizione delle cascine presenti sul territorio, che è restituita nel relativo Catalogo, è stata effettuata a partire dalle ricerche e dalla documentazione del PRG Gregotti, sulla base di indagini sullo stato di fatto e anche in base alle segnalazioni provenienti dai proprietari degli immobili. Le cascine sono distinte tra quelle utilizzate ai fini agricoli, quelle dismesse dall'uso agricolo per le quali è previsto un riutilizzo e quelle che sono già state trasformate in senso prevalentemente residenziale. In tutti i casi l'accento è stato posto sulla necessità di mantenimento delle caratteristiche storico documentali, indirizzando pertanto le possibilità di intervento e la qualità degli interventi stessi. Si ribadisce che l'inserimento dell'articolo 40 ter nella L.R. 12/2005 semplifica e favorisce il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati anche in deroga alla normativa del Parco del Ticino e del PGT, mediante procedure semplificate.



- I Tessuti Urbani Consolidati, raggruppati per densità edilizia e vocazioni funzionali, individuando pertanto i tessuti e ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, produttiva, commerciale e ricreativa.
- Le Aree agricole strategiche, vale a dire quelle aree collocate prevalentemente all'esterno della cintura delle tangenziali la cui preservazione è finalizzata al mantenimento della loro funzione produttiva e ad assicurare l'equilibrio ambientale e paesaggistico dell'intero territorio comunale;
- Le Aree di Valore Paesaggistico-Ambientale ed Ecologiche che a loro volta si articolano in:
 - Aree di valore paesaggistico ambientale prevalentemente utilizzate a fini agricoli, vale a dire quelle aree collocate all'interno della linea IC del Parco del Ticino e dei residui con naturali non edificati dell'impianto urbanistico a "mano aperta" della città che per la loro posizione, in relazione alle aree urbanizzate, sono considerate di valenza strategica al fine di assicurare, consolidare e accrescere lo standard qualitativo della città consolidata.
 - Aree ecologiche quali i Grandi Parchi urbani (Parco della Vernavola, Parco dei Mulini della Vernavola e Parco della Sora), che si estendono dai confini comunali verso il centro cittadino, mettendo in connessione altri elementi del paesaggio rilevanti come il sistema Barco Visconteo e la Costa Caroliana.

A questo schema territoriale si sovrappongono e si integrano:

- l'individuazione delle aree e degli edifici sottoposti a vincoli e prescrizioni alla trasformazione urbanistica definiti dal contesto idrogeologico, la cui regolamentazione è vincolata dalle indicazioni e dalle prescrizioni contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico;
- l'individuazione delle aree e degli elementi sottoposti a vincoli e particolari prescrizioni, per i quali è necessario una regolamentazione specifica e puntuale ai fini di salvaguardia (pozzi, fasce di rispetto).
- l'individuazione dell'edificio dell'Idroscalo quale elemento particolare per le sue peculiari caratteristiche e la sua localizzazione.
- L'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi della LR 26/11/2019 n.18, con l'obiettivo di favorire la rigenerazione urbana, il recupero del patrimonio edilizio esistente e la messa in sicurezza di edifici in stato di degrado.



CAPITOLO.3

3.1 CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

A fronte di un quadro normativo particolarmente complesso, è emersa l'esigenza di un apparato di norme del Piano delle Regole che consentisse una lettura semplificata dei documenti e limitasse l'interpretabilità stessa della norma.

Sulla base dell'esperienza acquisita nella applicazione del PGT vigente, si è quindi proceduto ad una generale rivisitazione delle NTA volta ad eliminare i punti critici dal punto di vista interpretativo ed applicativo e ad adeguare le norme alle novità giuridico-legali intervenute nel frattempo.

Con lo specifico obiettivo di "semplificare" l'apparato normativo, anche sulla base di ciò che il legislatore nazionale ha fatto, in special modo nel campo delle definizioni uniformi e del Regolamento edilizio, sono state recepite le definizioni del nuovo Regolamento Edilizio integrandole con specifiche definizioni urbanistiche.

In generale, per il centro storico gli interventi devono garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri architettonici e di impianto originali, consentendo interventi di ristrutturazione e il riuso mediante progettazione di qualità e il ricorso allo strumento del a piano di recupero.

Per la città storica sono state individuate specifiche politiche mirate sia alla salvaguardia e alla valorizzazione dei valori storici e testimoniali, sia alla ridefinizione del ruolo urbano e territoriale degli elementi che la compongono, mediante azioni puntuali tese alla rivalizzazione e al rilancio delle attività presenti.

Nel Piano delle Regole gli Ambiti, i Tessuti e le Aree non assumono un carattere gerarchico ma sussidiario e la loro individuazione nel contesto territoriale avviene in modo indipendente.

Il Piano recepisce quanto prescritto all'art. 23ter e 28bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Le disposizioni del legislatore nazionale definiscono cambio rilevante della destinazione d'uso "ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale" inserita in un catalogo ben definito.

Il catalogo contempla 5 categorie funzionali che coincidono con la loro destinazione d'utilizzo:

- a) residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) produttiva e direzionale;
- d) commerciale;
- e) agricola/rurale.
- f) servizi pubblici e di interesse generale

Il nuovo articolo 23-ter afferma, inoltre, che è sempre possibile il cambio della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, salvo diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali.

Il Piano delle Regole prevede modalità attuative in forma diretta (CIL, CILA, SCIA, DIA, Permesso di Costruire), modalità attuative in forma diretta convenzionata, mediante pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata finalizzato al rilascio o la formazione del titolo abilitativo, mediante "Convenzione Quadro".

Le procedure per il permesso di costruire convenzionato sono definite nel Regolamento edilizio, accompagnato da una convenzione tra soggetto privato e ente pubblico, la cui sottoscrizione è condizione del rilascio del titolo abilitativo alla costruzione.

Il Piano attuativo individua interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel tessuto urbano consolidato. Il ricorso al Piano attuativo, oltre ad assicurare il controllo sulla qualità progettuale



dell'intervento, ricerca una sinergia fra l'intervento di valorizzazione privato e l'arricchimento e la riqualificazione della dotazione di spazi pubblici del tessuto urbano consolidato.

3.2 LE SCHEDE ATTUATIVE

Le schede attuative (Allegato C del Piano delle Regole) partono dall'idea di normare in modo specifico alcune aree del territorio comunale ritenute particolarmente bisognose di interventi in grado di elevarne la qualità generale.

Esse contengono inoltre i principali obiettivi di trasformazione e le linee guida per la pianificazione attuativa, le prescrizioni in esse contenute variano in relazione al contesto di riferimento e ai bisogni individuati dal Piano dei Servizi.

Le schede non contengono indicazioni planivolumetriche, ma solo indicazioni morfologiche di massima, l'eventuale area di concentrazione dell'edificato, indicazioni per il recupero dell'esistente o per l'insediamento di specifiche funzioni,

L'allegato C individua le seguenti tipologie di schede attuative:

- interventi per il recupero del patrimonio esistente
- Interventi per il rinnovamento urbano
- Interventi per il potenziamento dei servizi
- Interventi approvati con precedenti strumenti urbanistici
- Interventi per l'incremento del patrimonio pubblico
- Interventi produttivi e per attività miste

Gli interventi per il recupero del patrimonio esistente interessano aree edificate, inserite all'interno dei Nuclei storici del Tessuto Consolidato, di proprietà pubblica (Demanio, Comune) e di altri Enti quali Università ed Enti ecclesiastici, per le quali si auspica una rifunzionalizzazione degli edifici di pregio esistenti, che soddisfi le mutate esigenze della città, valorizzandone allo stesso tempo caratteristiche architettoniche, conservandone l'assetto urbanistico, l'immagine e la memoria della città che essi rappresentano.

Essi circoscrivono aree centrali o semicentrali, del tutto o parzialmente inutilizzate, per le quali è previsto un mix funzionale e servizi tali da permettere un processo di rigenerazione urbana e di valorizzazione del patrimonio pubblico che non coinvolga esclusivamente le aree interessate dalla scheda, ma anche i tessuti circostanti. Le Schede definiscono gli edifici da rifunzionalizzare e le modalità di recupero degli stessi attraverso linee guida alla progettazione, ma rispetto alla precedente stesura delle schede attuative prevede una maggiore flessibilità progettuale, sia per quanto riguarda il mix funzionale sia per quanto riguarda l'organizzazione interna delle aree.

Gli interventi per il rinnovamento urbano delimitano parti del tessuto consolidato per le quali si auspica una totale trasformazione urbanistica e che sono costituite da strutture produttive definitivamente dismesse o in via di dismissione, di medio-piccola dimensione, prive di alcun pregio architettonico. Le schede indicano alcune indicazioni di massima per il mix funzionale e prescrivono particolari dotazioni da soddisfare (parcheggi pubblici, cessioni di aree, collegamenti ciclo-pedonali). Lo scopo è il rinnovamento del tessuto edilizio, il ripristino delle connessioni urbane, qualità dei nuovi insediamenti e il potenziamento degli standard a servizio della residenza, sia all'interno del comparto di intervento, sia più in generale, nel quartiere in cui l'intervento si inserisce.

Gli interventi per il potenziamento dei servizi sono finalizzati alla realizzazione, cessione o asservimento di servizi per la collettività. Sono aree strategiche poste a completamento del costruito e costituiscono l'occasione per una ricomposizione dei tessuti edilizi e per il potenziamento degli standard cittadini. La loro attuazione è vincolata alla realizzazione di nuove



funzioni e servizi pubblici sul territorio, ma anche alla cessione di importanti aree libere e strutture esistenti.

Gli interventi per l'incremento del patrimonio pubblico sono finalizzati all'acquisizione di importanti aree di valore ecologico e sono soggetti, per la loro attuazione, alla cessione di aree ritenute strategiche dal punto di vista paesaggistico ed ecologico.

Gli produttivi e per attività miste hanno come finalità il completamento di ambiti (Bivio Vela, Via Vigentina, Via Bramante) già destinati dai precedenti strumenti ad attività produttive. In questi ambiti sono escluse le funzioni residenziali, è prescrittiva la definizione delle aree di concentrazione dell'edificato, e le misure di mitigazione ambientale.

Gli interventi approvati con precedenti strumenti urbanistici comprendono porzioni di schede normative rimaste inattuata, per difficoltà riconducibili allo stato di crisi generale. Per esse sono stati confermate le volumetrie precedentemente approvate e sono state confermate le opere pubbliche da realizzare.

Le schede contengono in una sezione l'individuazione, anche fotografica, dell'area, gli indici e i dati urbanistici, i limiti di densità edilizia e le funzioni escluse. L'altra sezione contiene la descrizione dell'ambito di intervento, le prescrizioni vincolanti e le linee guida per le proposte progettuali.

Rispetto al precedente Piano di Governo del Territorio, le nuove Schede Attuative dell'Allegato C consentono una maggiore flessibilità per quanto riguarda il progetto planivolumetrico, la dislocazione, l'articolazione delle volumetrie e non fissano percentuali per il mix funzionale, lasciando così maggiore libertà insediativa.

In compenso viene fissata una percentuale minima per le aree verdi e i servizi ecosistemici, oltre a stabilire alcune condizioni ed elementi invariati che dovranno essere inclusi nella progettazione degli interventi.

Le perimetrazioni di alcuni ambiti sono state ridefinite in conseguenza delle criticità evidenziate in sede di attuazione della scheda normativa, delle richieste dei proprietari delle aree e delle esigenze dell'Ente.

Le norme tecniche di attuazione consentono una precisazione, da documentare mediante rilievo asseverato, delle superfici territoriali degli ambiti, nella misura massima del 5% in aumento o diminuzione della superficie territoriale indicata in ciascuna scheda senza che la modifica costituisca variante al Piano. Ciò al fine di colmare le differenze riscontrabili nella fase attuativa tra le superfici cartografiche, le superfici catastali e quelle effettivamente rilevate sul territorio.

L'attuazione per subambiti di intervento, è sempre consentita previa pianificazione unitaria estesa all'intero comparto.



3.3 LA CARTA DELLE SENSIBILITÀ

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Regione Lombardia, in applicazione dell'art. 19 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico, ai sensi della legislazione nazionale (D.lgs. 42/2004 e s.m.i.). Il PTR, approvato con d.C.R. n. VIII/951 del 19/01/2010 ed entrato in vigore il 17/02/2010, recepisce, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela.

La Parte IV (artt. 35-40) della normativa del Piano Paesaggistico Regionale riguarda l'esame paesistico dei progetti e in particolare l'art. 35 prescrive che, in tutto il territorio regionale, i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

- Interventi soggetti ad esame di impatto paesistico:
(art. 35, commi 1 e 2 della normativa del PPR)
interventi che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici;
interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi, giardini e viali definiti di interesse storico e/o ambientale dai Piani Territoriali di Coordinamento delle Province e dei Parchi o dagli strumenti urbanistici comunali.
- Interventi non soggetti ad esame di impatto paesistico:
(art. 35, commi 2 e 5 della normativa del PPR)
interventi soggetti all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., perché tale provvedimento sostituisce l'esame di impatto paesistico;
lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportano la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti.

Con d.G.R. n. 7/11045 del 8/11/02 sono state approvate le 'Linee guida per l'esame paesistico dei progetti' previste dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del P.T.P.R. approvato con d.c.r. n. 42749 del 6/03/2001.

Alla luce di quanto sopra esposto, in tutto il territorio regionale e per tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, i progettisti devono provvedere, prima della presentazione di istanze o denunce, agli adempimenti previsti dalle 'Linee guida per l'esame paesistico dei progetti' con la valutazione dell'impatto paesistico, nonché, ove previsto, con la predisposizione di una relazione paesistica.

La sensibilità di ciascun sito, ossia dell'area complessivamente interessata dalle opere progettate, è determinata dalle caratteristiche del sito stesso nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce.

Il giudizio complessivo circa la sensibilità del paesaggio è il risultato di tre modi di valutazione articolati sia a livello sovralocale che locale e sono:

- Morfologico-strutturale
- Vedutistico
- Simbolico

Modo di valutazione morfologico-strutturale:

questo metodo valuta principalmente l'appartenenza o meno dei luoghi a sistemi paesistici o sistemi con alto livello di coerenza tipologica e linguistica.

L'analisi morfologica-strutturale considera la sensibilità del sito in quanto appartenente a uno o più sistemi che sfruttano l'organizzazione di quel luogo, assumendo che tale condizione implichi determinate regole o cautele per gli interventi di trasformazione.

Modo di valutazione vedutistico:

questo metodo valuta principalmente l'interferenza del luogo con possibili punti di vista panoramici, luoghi ad elevata percorrenza e dalle caratteristiche di fruizione panoramica.

L'analisi vedutistica si applica dove si considera di particolare valore questo aspetto in quanto si stabilisce tra osservatore e territorio un rapporto di significativa fruizione visiva per ampiezza (panoramicità), per qualità del quadro paesistico percepito, per particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi.

Modo di valutazione simbolico:

questo metodo valuta principalmente le interferenze del luogo con possibili punti considerati simbolici e rappresentativi.

L'analisi considera il valore simbolico che le comunità locali e sovralocali attribuiscono ad un luogo.

La valutazione prende in esame se la capacità di quel luogo di esprimere e rievocare pienamente i valori simbolici associati possa essere compromessa da interventi di trasformazione che, per forma e funzione, risultino inadeguati allo spirito del luogo.

Al termine del percorso ricognitivo ed interpretativo del paesaggio è possibile giungere alla definizione della Carta della Sensibilità Paesaggistica la quale individua sul territorio comunale gli ambiti caratterizzati dai diversi livelli di sensibilità:

classe 1: sensibilità paesistica molto bassa;

classe 2: sensibilità paesistica bassa;

classe 3: sensibilità paesistica media;

classe 4: sensibilità paesistica alta;

classe 5: sensibilità paesistica molto alta.

La classificazione degli elementi costitutivi del paesaggio (appartenenti ai sistemi: geomorfologico, naturalistico e antropico) sono stati condotti secondo il percorso metodologico indicato dalle linee guida regionali per l'esame paesistico dei progetti.

Dalla sintesi interpretativa del Comune di Pavia si evince che sono presenti quattro livelli di sensibilità: si è esclusa la classe di sensibilità molto bassa poiché l'intero territorio si trova all'interno del Parco Regionale della Valle del Ticino.

La Carta della Sensibilità Paesistica è volta alla valorizzazione dei percorsi d'interesse paesistico, degli insediamenti storici e tradizionali, dei paesaggi rurali e della rete verde, alla riqualificazione delle situazioni di degrado e al contenimento dei rischi di compromissione del contesto paesaggistico.

Modo di valutazione di carattere morfologico-strutturale

L'area oggetto d'interesse partecipa al sistema paesistico sovralocale del Parco del Ticino.

La leggibilità delle forme naturali del suolo è percepibile a distanza, con la presenza delle fasce boscate, dei corridoi verdi, dei corsi d'acqua naturali, come il Ticino, il reticolo idrico e dei corsi d'acqua artificiali, come il Naviglio e Navigliaccio.



Anche il tessuto agricolo, caratterizzato dalla presenza delle cascine che connotano il territorio della Pianura Padana quali elementi architettonici di valenza paesaggistica ben riconoscibile, rappresenta un ambito paesisticamente meritevole in quanto partecipa al patrimonio ambientale locale.

A livello locale fanno parte del sistema naturalistico-paesaggistico il corso del fiume Ticino e le aree circostanti dov'è possibile riconoscere porzioni di complessi botanico-forestali di rilevante interesse, il sistema dei Navigli con le sue strutture caratteristiche delle chiuse, le aree agricole, l'anello intorno alla zona di Iniziativa Comunale al cui interno è presente il sistema delle cascine, i manufatti rurali riconducibili al territorio agrario, il Parco della Vernavola come zona naturalistica.

Fanno parte del sistema insediativo storico-artistico il centro storico all'interno delle mura spagnole, caratterizzato da un elevato valore architettonico e da un ruolo di evidenza rispetto all'ambito in cui si colloca, i Nuclei storici presenti all'esterno delle antiche mura, come Borgo Ticino, Borgo Calvenzano, Basilica di San Lanfranco, area del Castello di Mirabello, Basilica di San Pietro in Verzolo, gli edifici vincolati dalla Soprintendenza.

La valutazione del paesaggio urbano segue considerazioni legate non solo alle valenze storiche ed architettoniche, ma anche all'effettiva qualità degli spazi urbani. Si evidenziano altresì i nuclei che presentano specifiche caratteristiche urbanistico-morfologiche comuni ed unitarie, come ad esempio la maglia razionalista di Città Giardino.

Nel territorio sono inoltre presenti nuclei della struttura insediativa storica come Ca' della Terra e Fossarmato, che presentano caratteristiche morfologico-strutturale di aggregato rurale

Modo di valutazione di carattere vedutistico

Il territorio in analisi oltre ad avere una valenza morfologico-strutturale importante ha anche un rilevante valore panoramico e di relazioni visive e percettive con l'intorno, sia a livello sovralocale che locale.

Le aree forestali, i percorsi-vita nel bosco, i corridoi verdi, le piste ciclabili lungo il fiume, le sponde del fiume Ticino, il fiume stesso, il sistema dei Navigli, sono tutti luoghi che rivestono un carattere ecologico e paesaggistico significativo, sia come elementi costitutivi del paesaggio, sia per la relazione che rivestono nel sistema degli spazi aperti; inoltre la conservazione degli spazi aperti a livello locale è importante per garantire una continuità alla rete verde di scala superiore.

L'intero ambito naturalistico, compreso il territorio agricolo, è un elemento da preservare in quanto assume carattere di valore spaziale tra i fronti urbani e i territori aperti, tutelandone la percezione visiva e la qualità paesistica.

Modo di valutazione di carattere simbolico

Secondo le chiavi di lettura del modo di valutazione di carattere simbolico il territorio del Comune di Pavia, sia a livello sovralocale che locale, riveste un ruolo rilevante in quanto è teatro di avvenimenti storici importanti. Alta valenza è attribuita ai centri e nuclei storici in quanto rappresentano l'identità di un territorio.

Le cascine simboleggiano la memoria dell'attività produttiva e di un valore sociale per ciò che hanno rappresentato nel passato.

Il territorio ha inoltre aspetti simbolici non percepibili fisicamente, ma che ritrovano nell'immaginario collettivo un ruolo e un significato come le aree dismesse industriali (Neca, Snia, Necchi), che nonostante l'attuale stato di degrado, rappresentano una memoria storica e culturale della città, in quanto importanti impianti produttivi e simboli di una crescita socio-economica per il territorio.



In sintesi si attribuisce la classe di sensibilità paesistica molto alta a quelle componenti che acquistano un valore preponderante all'interno dell'ambito territoriale in virtù di un elevato valore naturalistico o architettonico. In particolare al nucleo del centro storico, Borgo Calvenzano, nucleo storico di Borgo Ticino, area basilica di San Lanfranco e San Salvatore, castello di Mirabello, tutti gli edifici vincolati, al corso del fiume Ticino e del Naviglio, le sponde del fiume, le aree forestali, i percorsi-vita nel bosco, i corridoi verdi, l'area Vul, l'area attorno ai centri sportivi (Motonautica, Canottieri), area del Lido e le spiagge lungo il Ticino, il Parco della Vernavola

Rientrano nella classe di sensibilità alta gli ambiti che mantengono un valore paesistico storico ambientale diffuso, in quanto aventi identità riconoscibili all'interno del paesaggio. Si tratta delle aree urbane intorno al centro storico, la stazione ferroviaria, l'area dell'Ospedale San Matteo, il cimitero San Giovannino, Città Giardino, l'area che lambisce il Naviglio, le cascine di importanza storica e quelle architetture rurali tipiche del paesaggio agricolo, le aree boscate, aree agricole, Stadio, Tiro a Segno.

Nella classe di sensibilità media rientrano le aree che non presentano particolari rilevanze storiche o ambientali: parte di Città Giardino, l'area da via San Lanfranco fino alla Sora, parte di Borgo Ticino, quartiere Scala, parte di Mirabello, Polo Universitario, zone di sviluppo residenziale e l'asse di viale Cremona.

Nella classe di sensibilità bassa, infine, sono stati inseriti i nuovi poli industriali, in quanto ambiti senza elementi di nota.



CAPITOLO.4



4.1 I vincoli territoriali governati dal PGT

Il Titolo VI delle Norme del Piano accompagna le tavole dei vincoli e la definizione delle fasce di rispetto soggette a norme locali o sovraordinate:

- fascia di rispetto stradale;
- fascia di tutela della linea ferroviaria;
- fascia di rispetto cimiteriale;
- fascia di rispetto della Casa circondariale;
- area di prima approssimazione e di rispetto delle linee elettriche;
- vincolo del Barco Visconteo;
- geosito di rilevanza regionale;
- fascia di tutela e valorizzazione paesaggistica del Naviglio Pavese;
- reticolo idrico;
- pozzi di approvvigionamento dell'acqua potabile e modalità di terebrazione;
- vincoli indiretti sui Beni culturali;
- vincoli su aree a rischio archeologico;
- vincoli da normativa geologica, idrogeologia e sismica;
- vincoli sulle aree esterne al perimetro di iniziativa comunale orientata;
- siti soggetti a specifiche prescrizioni;
- aree a rischio di incidente rilevante;
- aree D1 e D2 di promozione economica e sociale;
- alberi monumentali;
- prescrizioni sul gioco d'azzardo
- fascia di rispetto per lo spandimento di fanghi in agricoltura;
- attività legate all'equitazione.

Nel territorio comunale vengono individuati i cimiteri di San Giovannino, di San Lanfranco e di Mirabello con fascia di rispetto di 100 metri, il cimitero di Fossarmato e di Cascine Calderari con fascia di rispetto di 200 metri. A questi si aggiunge l'area individuata come "Cimitero degli animali" per la quale la fascia di rispetto è pari a 100 metri.

Per quanto riguarda la Casa Circondariale, in assenza di una specifica norma nazionale e regionale, che definisca la fascia di rispetto, è stata definita una fascia con vincolo di inedificabilità pari a 30 metri dal limite della recinzione del complesso carcerario.

Le norme tecniche danno prescrizioni relative alle aree perimetrare all'interno del Barco Visconteo e finalizzate alla salvaguardia della struttura dell'ecosistema, alla valorizzazione del paesaggio, alla tutela dei nuclei storici, all'attenzione per la rete infrastrutturale esistente e di nuovo impianto. Tale previsione completa le prescrizioni contenute nel PTCP per i territori dei comuni limitrofi.



Il Naviglio Pavese è assoggettato al Piano Territoriale d'Area dei Navigli Lombardi che prescrive fasce di tutela e disposizioni vincolanti. Le prescrizioni riguardano opere idrauliche, gli interventi sulla vegetazione, le infrastrutture, la tutela delle emergenze storiche, il paesaggio agricolo, gli edifici rurali, i nuovi interventi.

In occasione della stesura del nuovo PGT è stato elaborato uno studio urbanistico e paesaggistico sulla fascia di tutela del Naviglio Pavese, con lo scopo di conferire al vincolo dei limiti più dettagliati e specifici che tengano conto della conformazione del territorio e della pianificazione comunale.

I risultati di questo studio e la nuova estensione proposta per la fascia di tutela sono esposti da una relazione apposita allegata al DdP.

Per quanto riguarda il reticolo idrico minore di competenza comunale fino all'approvazione dello studio finalizzato alla sua individuazione ai sensi della DGR 7868/2002 e relativo regolamento, valgono i vincoli disposti dal R.D. 25 luglio 1904, n. 523 (in particolare artt. 59, 96, 97 e 98), le disposizioni di cui all'art. 115 del D. Lgs. 152/2006 e le disposizioni contenute nelle norme tecniche.

La "Carta dei Vincoli" allegata allo Studio per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica individua i corsi d'acqua, i canali gestiti da consorzi irrigui minori o da singoli agricoltori, il reticolo secondario e gli specchi d'acqua.

Per quanto riguarda i pozzi pubblici per uso idro-potabile le norme vietano la realizzazione di pozzi a uso privato all'interno delle fasce di rispetto individuate cartograficamente e vincolano le richieste di nuove escavazioni all'approvazione da parte del gestore della rete idrica pubblica.

Lo Studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica integra le norme tecniche. Gli interventi su aree ricadenti all'interno delle fasce A e B del Piano di Assetto Idrogeologico, che il Piano delle Regole individua quali aree non soggette a trasformazione urbanistica, sono disciplinati sia dalle NTA del Piano delle Regole che dalle prescrizioni contenute nelle norme dello Studio per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica.

Il Piano recepisce e rimanda alle norme tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino le perimetrazioni delle "Aree di promozione economica e sociale" e delle "Aree degradate e da recuperare" e delle "Aree esterne alla Zona di Iniziativa Comunale Orientata", dislocate nell'area golenale del Ticino, a ridosso delle attuali arginature. Deve essere comunque segnalato che queste aree sono state in parte interessate da interventi di rinaturalizzazione ambientale tramite progetti attivati in sinergia con operatori del settore e finanziati con fondi regionali per la promozione del territorio, in particolare per la riqualificazione della sponda destra del Ticino.

Il Piano delle Regole prevede norme riguardanti le modalità di aggiornamento cartografico del PGT e il suo rapporto col Sistema Informativo Territoriale (SIT) comunale e regionale, il coordinamento col Piano dei Servizi e con gli strumenti urbanistici sovraordinati.

La Lombardia è tra le regioni italiane con la maggior spesa assoluta per il gioco: numerose persone hanno manifestato problemi legati a questo fenomeno, che è in continua crescita. Le indicazioni provenienti dagli osservatori specializzati mostrano che la crescita delle patologie compulsive legate al gioco d'azzardo tocca in particolare le fasce sociali più deboli in conseguenza anche delle tipologie di gioco offerto e della loro immediata fruibilità. Per contrastare il gioco d'azzardo patologico, Regione Lombardia ha emanato una legge (l.r. n. 8 del 21 ottobre 2013) finalizzata alla prevenzione e al contrasto di forme di dipendenza dal gioco d'azzardo patologico (GAP), nonché al trattamento e al recupero delle persone che ne sono affette ed al supporto delle loro famiglie. Il Piano delle Regole recepisce quanto stabilito dalla L.R. 21 ottobre 2013 n. 8 e dalla D.G.R. 24 gennaio 2014 n. X/1274 in merito alla collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo, richiamando le prescrizioni contenute nelle norme regionali e con la predisposizione di una tavola grafica che individua tutti i luoghi sensibili esistenti sul territorio comunale e le relative distanze di rispetto.