



COMUNE DI

VOGHERA

PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

10

DdP

Documento di Piano

Fascicolo

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL DOCUMENTO DI PIANO**

MODIFICATE A SEGUITO DI

RETTIFICA DI ERRORE MATERIALE - APRILE 2014

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
dott. Carlo Barbieri

SERVIZIO URBANISTICA DEL COMUNE
dott. ing. Chiara Zanellato
Dott.arch. Enrico Rossi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
dott. Delio Todeschini

PROGETTISTA
dott. arch. Mario Mossolani

SEGRETARIO
dott.ssa Silvia Bettaglio

COLLABORATORI
dott. urb. Sara Panizzari
dott. ing. Giulia Natale
dott. ing. Marcello Mossolani
geom. Mauro Scano

DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA
dott. arch. Osvaldo Ravetta



STUDIO MOSSOLANI

urbanistica architettura ingegneria

via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 803683 - www.studiomossolani.it

COMUNE DI VOGHERA
Provincia di Pavia

PGT

Piano di Governo del Territorio
DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE

MODIFICATE A SEGUITO DI

RETTIFICA DI ERRORE MATERIALE – APRILE 2014

INDICE

TITOLO I.	INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI	4
	Articolo 1 Criteri per l'edificazione	4
	Articolo 2 Parametri ed indici per l'edificazione	4
	Articolo 3 Disposizioni relative alle distanze	4
	Articolo 4 Definizione delle destinazioni d'uso	4
TITOLO II.	AMBITO, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO	5
	Articolo 5 Il Documento di Piano, la pianificazione comunale e la legislazione regionale.....	5
	Articolo 6 Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi. Difformità fra disposizioni diverse. Deroghe	5
	Articolo 7 Prescrizioni ed indirizzi del Documento di Piano	6
	Articolo 8 Indirizzi per il Piano delle Regole.....	6
	Articolo 9 Indirizzi per il Piano dei Servizi.....	6
	Articolo 10 Componente geologica, idrogeologica e sismica e reticolo idrico minore	7
	Articolo 11 Piano di settore sulla zonizzazione acustica del territorio comunale	7
	Articolo 12 Piano di settore sull'inquinamento luminoso nel territorio comunale	7
	Articolo 13 Insediamento di attività commerciali, paracommerciali ed equiparate.....	7
TITOLO III.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	12
CAPO I.	TIPOLOGIE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	13
	Articolo 14 Tipologie degli ambiti di trasformazione	13
	Articolo 15 Dimensionamento degli ambiti di trasformazione	14
	Articolo 16 Ripartizione in sub-ambiti degli ambiti di trasformazione	14
	Articolo 17 Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti	14
CAPO II.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO	15
	Articolo 18 Piani attuativi: definizione e disposizioni generali	15
	Articolo 19 Piani attuativi: oneri di urbanizzazione	15
	Articolo 20 Piani attuativi: aree per servizi pubblici.....	16
CAPO III.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	17
	Articolo 21 Permessi di costruire convenzionati: definizione e disposizioni generali.....	17
	Articolo 22 Permessi di costruire convenzionati: procedure per l'attuazione	17
	Articolo 23 Permessi di costruire convenzionati: oneri di urbanizzazione.....	17
	Articolo 24 Permessi di costruire convenzionati: aree per servizi pubblici.....	18
CAPO IV.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE: PEREQUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA CONVENZIONATA, EDILIZIA BIOCLIMATICA	19
	Articolo 25 Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica	19
	Articolo 26 Perequazione urbanistica.....	19
	Articolo 27 Compensazione urbanistica	19
	Articolo 28 Edilizia residenziale sociale	23
	Articolo 29 Edilizia produttiva convenzionata	23
	Articolo 30 Edilizia commerciale convenzionata.....	23

	Articolo 31	Edilizia bioclimatica	24
TITOLO IV.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI	LOTTIZZAZIONE (ATR).....	25
CAPO I.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI AD ALTA DENSITÀ SOGGETTI	A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR/A).....	26
	Articolo 32	Ambiti ATR/A: definizione e localizzazione	26
	Articolo 33	Ambiti ATR/A: destinazioni d'uso.....	26
	Articolo 34	Ambiti ATR/A: capacità edificatoria	26
	Articolo 35	Ambiti ATR/A: aree per servizi pubblici.....	27
CAPO II.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI A MEDIA DENSITÀ SOGGETTI	A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR/B).....	29
	Articolo 36	Ambiti ATR/B: definizione e localizzazione	29
	Articolo 37	Ambiti ATR/B: destinazioni d'uso.....	29
	Articolo 38	Ambiti ATR/B: capacità edificatoria	29
	Articolo 39	Ambiti ATR/B: aree per servizi pubblici.....	30
CAPO III.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI A BASSA DENSITÀ SOGGETTI	A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR/C).....	32
	Articolo 40	Ambiti ATR/C: definizione e localizzazione	32
	Articolo 41	Ambiti ATR/C: destinazioni d'uso.....	32
	Articolo 42	Ambiti ATR/C: capacità edificatoria	32
	Articolo 43	Ambiti ATR/C: aree per servizi pubblici.....	34
TITOLO V.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO	DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC/R)	35
CAPO I.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI AD ALTA DENSITÀ SOGGETTI	A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC/RA).....	36
	Articolo 44	Ambiti PCC/RA: definizione e localizzazione	36
	Articolo 45	Ambiti PCC/RA: destinazioni d'uso.....	36
	Articolo 46	Ambiti PCC/RA: capacità edificatoria	36
	Articolo 47	Ambiti PCC/RA: aree per servizi pubblici.....	37
CAPO II.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI A BASSA DENSITÀ SOGGETTI	A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC/RB).....	39
	Articolo 48	Ambiti PCC/RB: definizione e localizzazione	39
	Articolo 49	Ambiti PCC/RB: destinazioni d'uso.....	39
	Articolo 50	Ambiti PCC/RB: capacità edificatoria	39
	Articolo 51	Ambiti PCC/RB: aree per servizi pubblici.....	41
TITOLO VI.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI	LOTTIZZAZIONE (ATP).....	43
	Articolo 52	Ambiti ATP: definizione e localizzazione.....	43
	Articolo 53	Ambiti ATP: destinazioni d'uso	43
	Articolo 54	Ambiti ATP: capacità edificatoria.....	43
	Articolo 55	Ambiti ATP: aree per servizi pubblici	45
TITOLO VII.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PERMESSO	DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC/P).....	46
	Articolo 56	Ambiti PCC/P: definizione e localizzazione.....	46
	Articolo 57	Ambiti PCC/P: destinazioni d'uso.....	46
	Articolo 58	Ambiti PCC/P: capacità edificatoria.....	46
	Articolo 59	Ambiti PCC/P: aree per servizi pubblici	47
TITOLO VIII.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI SOGGETTI A PIANO DI	LOTTIZZAZIONE (ATC)	49
	Articolo 60	Ambiti ATC: definizione e localizzazione.....	49
	Articolo 61	Ambiti ATC: destinazioni d'uso.....	49
	Articolo 62	Ambiti ATC: capacità edificatoria.....	49
	Articolo 63	Ambiti ATC: aree per servizi pubblici	51
TITOLO IX.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI SOGGETTI A PERMESSO	DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC/C)	52
	Articolo 64	Ambiti PCC/C: definizione e localizzazione	52
	Articolo 65	Ambiti PCC/C: destinazioni d'uso.....	52
	Articolo 66	Ambiti PCC/C: capacità edificatoria	52
	Articolo 67	Ambiti PCC/C: aree per servizi pubblici.....	54

TITOLO X.	AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO a piano di COORDINAMENTO DEL PARCO BARATTA (ATR/PARCO BARATTA)	55
	Articolo 68 Ambito ATR/Parco Baratta: localizzazione.....	55
	Articolo 69 Ambito ATR/Parco Baratta: previsioni del PRG vigente, Piano di Coordinamento	55
	Articolo 70 Ambito ATR-PARCO BARATTA: previsioni del PGT	55
	Articolo 71 Ambito ATR/Parco Baratta: capacità edificatoria	56
TITOLO XI.	PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI DAL DOCUMENTO DI PIANO.....	57
	Articolo 72 Validità delle indicazioni urbanistiche del PGT dopo la sua scadenza.....	57
	Articolo 73 Volume e superficie lorda di pavimento massimi realizzabili nei cinque anni di validità del Documento di Piano	57
	Articolo 74 Obblighi a carico degli ambiti di trasformazione ATR subordinati a valutazione di incidenza "VI".....	59
	Articolo 75 Obblighi a carico degli ambiti di trasformazione commerciale e degli ambiti di trasformazione produttiva ATP "ST" subordinati a studio sul traffico ATC "ST"	59
	Articolo 76 Studio idrogeologico-idraulico degli ambiti di trasformazione commerciale ATC e degli ambiti di trasformazione produttiva ATP	60
	Articolo 77 Segnalazioni grafiche di valore indicativo delle tavole del Documento di Piano	60
TITOLO XII.	PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE.....	61
	Articolo 78 Indicazioni geologico-tecniche	61
	Articolo 79 Classi di fattibilità geologica.....	61
	Articolo 80 Fasce di rispetto del reticolo idrico principale e minore.....	66
	Articolo 81 Scenario di pericolosità sismica.....	67
TITOLO XIII.	TUTELA DEL PAESAGGIO.....	68
	Articolo 82 Piano del paesaggio	68
	Articolo 83 Indicazioni per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole	68
	Articolo 84 Indicazioni per il Piano delle Regole: individuazione e tutela dei centri, nuclei e insediamenti storici.....	69
	Articolo 85 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione.....	69
	Articolo 86 "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"	69
TITOLO XIV.	RETE ECOLOGICA REGIONALE (RER) E RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)	70
	Articolo 87 Rete Ecologica Regionale (RER).....	70

TITOLO I. INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI

Articolo 1 Criteri per l'edificazione

1. L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri contenuti nel presente Titolo, che dovranno essere recepiti nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole. Le definizioni ed i parametri contenuti nel presente Titolo sono comuni al Documento di Piano, al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole.
2. Il Piano delle Regole detterà disposizioni specifiche o aggiuntive per la disciplina degli interventi nel centro storico.

Articolo 2 Parametri ed indici per l'edificazione

1. I parametri e gli indici per l'edificazione validi per il Documento di Piano e gli altri atti del PGT, sono dettagliati nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, cui occorre fare diretto riferimento.

Articolo 3 Disposizioni relative alle distanze

1. Le disposizioni relative alle distanze valide per il Documento di Piano e gli altri atti del PGT, sono dettagliate nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, cui occorre fare diretto riferimento.

Articolo 4 Definizione delle destinazioni d'uso

1. La definizione e l'elenco delle destinazioni d'uso valide per il Documento di Piano e gli altri atti del PGT, sono dettagliati nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, cui occorre fare diretto riferimento.

TITOLO II. **AMBITO, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Articolo 5 Il Documento di Piano, la pianificazione comunale e la legislazione regionale

1. Le presenti norme sono elaborate in conformità alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, secondo la quale gli strumenti della pianificazione comunale sono:
 - a) il Piano di Governo del Territorio (PGT);
 - b) i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.
2. Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
 - a) il Documento di Piano;
 - b) il Piano dei Servizi;
 - c) il Piano delle Regole.
3. Il Documento di Piano è redatto con le finalità ed i contenuti dell'articolo 8 della LR 12/2005 ed ha il compito di definire il quadro ricognitivo, conoscitivo e programmatico del comune, di individuare gli obiettivi e i criteri di sviluppo, miglioramento e conservazione dell'assetto del territorio comunale e di definire le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento.
4. Esso illustra, inoltre, gli obiettivi da conseguire attraverso gli altri documenti del PGT (Piano dei Servizi, Piano delle Regole e piani attuativi) e le modalità di verifica della coerenza fra gli obiettivi enunciati ed i contenuti della pianificazione. A questo scopo le presenti norme contengono:
 - disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole;
 - prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.
5. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tali effetti sono attribuiti al Piano dei Servizi, al Piano delle Regole ed ai piani attuativi individuati dallo stesso Documento di Piano.

Articolo 6 Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi. Diformità fra disposizioni diverse. Dergoghe

1. In caso di difformità, le disposizioni contenute nei diversi atti del Piano di Governo del Territorio dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
 - a) Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
 - b) Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il valore conformativo delle stesse.
 - c) Disposizioni contenute nel Documento di Piano.
2. In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT.
3. Per gli argomenti non trattati dalle presenti norme, la prevalenza è stabilita in ragione dei principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa. Pertanto si rinvia, nell'ordine:
 - a) agli altri atti del Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
 - b) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;
 - c) ai piani di settore di livello sovracomunale;
 - d) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
4. In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
5. In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, definite dal successivo articolo, prevalgono nell'ordine:
 - a) prescrizioni;
 - b) indirizzi.
6. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

Articolo 7 Prescrizioni ed indirizzi del Documento di Piano

1. Il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi, i piani di settore ed i piani attuativi devono attenersi al Documento di Piano. Questo contiene, negli elaborati grafici e nelle presenti norme tecniche di attuazione, indicazioni aventi valore di "prescrizione" ed indicazioni aventi valore di "indirizzo".
2. Le "prescrizioni" sono disposizioni vincolanti cui il Documento di Piano assegna importanza strategica. La loro modifica in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano. Hanno valore di "prescrizioni" le seguenti disposizioni, contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione e nella "Carta delle previsioni di piano" del Documento di Piano:
 - l'individuazione degli ambiti di trasformazione;
 - la capacità volumetrica minima e massima attribuita a ciascun ambito di trasformazione, indicata ai successivi articoli;
 - le definizioni delle destinazioni d'uso e dei parametri e degli indici edilizi, contenute nel fascicolo "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".
3. Gli "indirizzi" sono le disposizioni volte ad orientare le scelte dell'amministrazione comunale sull'applicazione delle variabili lasciate aperte dal Documento di Piano. Hanno valore di "indirizzi" le seguenti disposizioni, contenute nella "Relazione illustrativa del Documento di Piano":
 - le indicazioni per la redazione del Piano delle Regole;
 - le indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi.

Articolo 8 Indirizzi per il Piano delle Regole

1. Il Documento di Piano affida al Piano delle Regole, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla LR 12/2005, il compito di:
 - recepire integralmente le norme sulla definizione degli indici e dei parametri e sulle distanze descritti dalle presenti norme;
 - definire la "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica", per precisare il contenuto paesaggistico dei progetti pubblici e privati;
 - dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del centro storico;
 - definire gli interventi per la costituzione del "sistema rurale-paesistico-ambientale", tenendo conto delle indicazioni del Documento di Piano, compresa la Rete Ecologica Comunale (REC).
2. Il Piano delle Regole ha inoltre il compito di:
 - definire l'assetto conformativo dei suoli, nel rispetto dei limiti e delle quantità indicati nella "Relazione illustrativa del Documento di Piano";
 - dare attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica definiti dalle presenti norme.

Articolo 9 Indirizzi per il Piano dei Servizi

1. Il Documento di Piano affida al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla LR 12/2005, il compito di:
 - recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
 - precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nelle aree della città consolidata, individuate nella "Carta delle previsioni di piano";
 - definire gli interventi necessari per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale (REC), nell'ambito del "sistema rurale-paesistico-ambientale", tenendo conto delle indicazioni del Documento di Piano.
2. Il Piano dei Servizi ha inoltre il compito di:
 - definire l'assetto conformativo dei suoli, nel rispetto dei limiti e delle quantità delle presenti norme;

- indicare il sistema delle aree per servizi pubblici, di interesse pubblico o di interesse generale di livello comunale nella quantità necessaria per raggiungere il valore minimo indicato dalle presenti norme per le diverse destinazioni d'uso.

Articolo 10 Componente geologica, idrogeologica e sismica e reticolo idrico minore

1. La definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale è descritta nei documenti espressamente elaborati ai sensi dell'articolo 57 della LR 12/2005, e della DGR n. 1566/05 ("Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT"), aggiornati con DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, che si intendono recepiti dal Documento di Piano, di cui fanno parte integrante e sostanziale.
2. In maniera analoga, anche le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano e dal Piano delle Regole, di cui fanno parte integrante e sostanziale.
3. La definizione del reticolo idrico minore, di cui al comma 114, articolo 3 della Legge Regionale 5 gennaio 2000, n. 1 ("Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia") è descritta nei documenti espressamente elaborati ai sensi della DGR 25 gennaio 2002, n. 7/7868 ("Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della Legge Regionale n. 1/2000. Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica"), che si intendono recepiti dal Documento di Piano, di cui fanno parte integrante e sostanziale.

Articolo 11 Piano di settore sulla zonizzazione acustica del territorio comunale

1. Il comune di Voghera dovrà adeguare il piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, per una corretta pianificazione, ai fini della tutela dall'inquinamento acustico, delle nuove aree di sviluppo urbanistico o per la verifica di compatibilità dei nuovi insediamenti o infrastrutture in aree già urbanizzate.
2. Esso dovrà essere coordinato con le indicazioni del PGT, come quadro di riferimento per valutare i livelli di rumore presenti o previsti nel territorio comunale e, quindi, la base per programmare interventi e misure di controllo o riduzione dell'inquinamento acustico di ogni ambito di trasformazione e di ogni trasformazione urbanistica prevista dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.
3. Il piano di zonizzazione dovrà essere conforme alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti, ed in particolare alla legge 26 ottobre 1995, n. 447 ("Legge quadro sull'inquinamento acustico"), alla legge regionale 10 agosto 2001, n.13 ("Norme in materia di inquinamento acustico") ed alla Deliberazione di Giunta Regionale n. VII/9776 del 2 luglio 2002 ("Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale").

Articolo 12 Piano di settore sull'inquinamento luminoso nel territorio comunale

1. Il comune di Voghera dovrà provvedere alla elaborazione del piano di illuminazione, che preveda il miglioramento delle caratteristiche costruttive e dell'efficienza degli apparecchi, l'impiego di lampade ad elevate prestazioni, il miglioramento dell'illuminazione pubblica, ecc., ai fini della tutela della visibilità del cielo stellato, della riduzione dell'alterazione delle abitudini di vita degli animali, della sicurezza stradale e pubblica, del risparmio energetico.
2. Il piano di illuminazione dovrà essere conforme alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti, ed in particolare al D.Lgs. 26 maggio 2000, n. 241 "Attuazione della direttiva 96/29/EURATOM in materia di protezione sanitaria della popolazione e dei lavoratori contro i rischi derivanti dalle radiazioni ionizzanti", alla legge 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", alla Deliberazione CIPE n. 57 del 2 agosto 2002 "Strategia d'azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia", alla Legge Regionale 27 marzo 2000, n. 17 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" e s.m.i., alla DGR 20 settembre 2001, n. VII/6162 "Criteri di applicazione della l.r. 27 marzo 2000, n. 17" ed alla DGR 3 agosto 2007, n. 8950 "Linee guida per la redazione dei piani comunali dell'illuminazione pubblica".

Articolo 13 Insediamento di attività commerciali, paracommerciali ed equiparate

1. Norma sul commercio comune a tutti gli atti del PGT

Le definizioni, le tipologie, la superficie di vendita e la disciplina delle aree per servizi, relative alle destinazioni d'uso commerciali, para-commerciali ed equiparate, trattate dal presente articolo, sono comuni al Documento di Piano, al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole.

2. Destinazioni d'uso commerciali

Per destinazioni d'uso commerciali si intendono le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici)
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio
- l'accesso al pubblico

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso che sia organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci (cash and carry, ecc.) o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento ; in caso contrario è classificato come terziario/direzionale.

La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi i 250 m² (esercizi di vicinato)

3. Destinazioni d'uso para-commerciali ed equiparate

Per destinazione d'uso paracommerciali si intendono le attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti – tipo bancomat, distributori automatici, ecc.)
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti
- non risultano inquinanti , rumorose o nocive

Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di barbiere, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- locali notturni
- sale da ballo
- sale da gioco o biliardo
- bowling, bocciodromi, ecc.
- cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali:

- gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari
- le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'articolo 115 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (Regio decreto 18 giugno 1931, n. 773) successive modifiche o a specifiche normative di legge
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale bingo, sale scommesse e simili)

- le attività di noleggio di beni mobili registrati o no
4. Tipologie commerciali e para-commerciali
Le tipologie commerciali ed equiparate sono descritte nell'articolo sulle destinazioni d'uso delle presenti norme.
5. Superficie di vendita delle attività commerciali
Ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della DGR n. 5054 del 4 luglio 2007, la superficie di vendita SV di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).
Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 della DGR n. 5054 del 4 luglio 2007, la superficie di vendita SV di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti), è calcolata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento SLP: in tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate.
6. Superficie di vendita delle attività di somministrazione
Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati.
In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui il pubblico abbia libero accesso. mentre sono comunque escluse le cucine, i servizi igienici, gli uffici e simili.
Valgono le stesse esclusioni previste per le attività commerciali.
7. Superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate
Per superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni per le quali tipicamente il pubblico accede all'esercizio.
In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.
Qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso il pubblico, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella S.L.P.
Valgono le stesse esclusioni previste per le attività commerciali.
8. Centro commerciale
Per Centro Commerciale si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano ubicati in insediamenti urbanistico/edilizi unitari, destinati in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, aventi spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi coperti o scoperti gestiti unitariamente.
Il centro commerciale si caratterizza pertanto, in tutto o in parte, per i seguenti elementi:
- unicità della struttura o dell'insediamento commerciale
 - destinazione specifica o prevalente della struttura
 - spazi di servizio gestiti unitariamente
 - infrastrutture comuni
- Non si configura comunque un centro commerciale quando si verificano una o più delle singole condizioni:
- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non supera i 250 mq.
 - l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubblica via o piazza (non si considerano pubblica via o piazza gli spazi di circolazione coperti interni al centro anche se ceduti alla Pubblica Amministrazione)
 - l'unica infrastruttura comune è costituita dai parcheggi
- La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui al presente articolo, e determina l'ammissibilità o meno del centro nelle varie zone.
Qualora nel centro siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione del totale della superficie di vendita del paracommerciale.

9. Parco commerciale

Per parco commerciale si intende un insieme di più distinti esercizi al dettaglio, insediati in uno o più edifici, fisicamente e funzionalmente integrati fra di loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale può anche essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di svago e trattenimento.

Il parco commerciale deve essere costituito, per la parte strettamente commerciale, esclusivamente o prevalentemente da medie o grandi strutture di vendita, il cui livello di integrazione strutturale e funzionale non raggiunge nell'insieme le caratteristiche minime necessarie a configurare un centro commerciale, ma che siano comunque collegati alla rete viaria pubblica mediante un numero limitato di accessi su cui confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.

10. Numero e localizzazione degli esercizi commerciali

10.1. Il numero consentito di esercizi commerciali è indicato, per i due settori e le diverse tipologie, nella seguente tabella.

SETTORE	TIPOLOGIA ESERCIZIO	NUMERO DI ESERCIZI CONSENTITI
Alimentare	V	Libero
	MS1 - CC1	Libero
	MS2 - CC2	Libero
Non alimentare	V	Libero
	MS1 - CC1	Libero
	MS2 - CC2	Libero

10.2. Localizzazione degli esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione

Per ogni ambito urbanistico le destinazioni d'uso commerciale o paracommerciale consentite sono riportate nelle tabelle sulle destinazioni d'uso.

L'insediamento di esercizi di vicinato (ovvero con superficie di vendita inferiore o uguale a 250 metri quadrati), alimentari e non alimentari, è, in linea di principio, libero.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali (in aggiunta a quelli esistenti) di media distribuzione MS 1 (superficie di vendita fino a 600 metri quadrati) e MS 2 (superficie di vendita da 600 a 2.500 metri quadrati), di tipo alimentare e di tipo non alimentare, è ammesso soltanto negli ambiti espressamente individuati dal PGT.

10.3. Edicole e chioschi.

Sono sempre ammesse in qualunque ambito, escluse le fasce di rispetto stradali e ferroviarie (salvo deroghe concesse dalle Ferrovie dello Stato) - fatte salve le norme vigenti in materia di sicurezza per il traffico e di igiene e sanità - su area pubblica o privata, piccole costruzioni commerciali, quali edicole per la vendita di giornali e riviste, di fiori, di oggetti per il culto, chioschi bibite e simili.

11. Esercizi commerciali di grande distribuzione

Il PGT consente l'insediamento di esercizi commerciali di grande distribuzione, solo negli ambiti in cui tale attività è espressamente prevista, ossia nell'ambito di trasformazione ATC 12 sito lungo via Piacenza in cui è previsto il recupero di un'area già utilizzata per destinazione analoga. Dovranno essere seguite le procedure regionali, quali quelle dell'art. 5 della DGR 04 luglio 2007, n. 5054 e successive modificazioni.

Non potranno essere rilasciate autorizzazioni di medie strutture di vendita distinte artificialmente, che nel loro insieme superano la soglia dimensionale di competenza comunale (= 2.500 m²), configurandosi così come grandi strutture di vendita (centri commerciali).

12. Contestualità tra le procedure edilizie e quelle amministrative e commerciali

12.1. Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa

Di norma i piani attuativi sono disciplinati dal DdP. Tuttavia si ricorda che, nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo previsto dal presente PdR, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con SV maggiore di 250 m², l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

12.2. Contestualità col rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

12.3. Contestualità con la dichiarazione di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a denuncia di inizio dell'attività DIA o a segnalazione certificata di inizio attività SCIA, queste devono essere presentate contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa.

13. Aree per servizi delle attività commerciali ed assimilate

13.1. Dotazione minima

In tutti gli ambiti le nuove strutture edilizie od i mutamenti di destinazione d'uso per attività commerciale o paracommerciale dovranno garantire la dotazione di servizi nella misura indicata nella Tabella successiva ("Tabella di quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati"), in cui è anche specificata la possibilità di eventuale monetizzazione.

TIPO	SIGLA	SERVIZI TOTALI	QUOTA DI SERVIZI PER PARCHEGGIO	MONETIZZAZIONE
VICINATO	VA	100% SLP	Maggior valore tra 60% della SLP e 75% della superficie di vendita	Si consente sempre la monetizzazione della quota eccedente al parcheggio. Si consente la monetizzazione anche totale delle aree per servizi pubblici (100% di SLP) solo negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole (ambiti della città consolidata) quando sia evidente e dimostrabile l'impossibilità di reperire tali aree nei lotti di intervento
	VN			
	VP			
MEDIE STRUTTURE	M1A	100% SLP	Maggior valore tra 60% della SLP e 100% della superficie di vendita	Si consente la monetizzazione della quota eccedente al parcheggio
	M1N			
	M1P			
	MCC1			
	M2A			
	M2N			
	M2P			
MCC2				
GRANDI STRUTTURE INTERCOMUNALI	GSSA	200 % SLP	100% della superficie di vendita, con facoltà di richiedere superfici maggiori per attività particolari (dancing, cinema, ecc.)	Si consente la monetizzazione della quota eccedente al parcheggio
	GSSN			
	GSSM			
	GSSP			
	CCGSS			
GRANDI STRUTTURE DI AREA ESTESA	GSAEA			
	GSAEP			

Tabella 1 Quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati

13.2. Monetizzazione

Per gli esercizi di vicinato è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi solo negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole.

Per le medie strutture di vendita, è consentita la monetizzazione parziale nella misura massima stabilita nella citata "Tabella di quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati".

13.3. Parcheggio

La quantità di parcheggi necessaria, per gli spazi destinati ad attività commerciali o assimilate, a seconda delle sottocategorie, è indicata nella citata "Tabella di quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati".

TITOLO III. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

CAPO I. TIPOLOGIE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 14 Tipologie degli ambiti di trasformazione

1. Gli "ambiti di trasformazione" si riferiscono ad aree del territorio comunale, libere o edificate, nelle quali il Documento di Piano prevede specifiche trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
2. Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano" del Documento di Piano, e sono contrassegnati da una sigla identificativa.
3. Le modalità di attuazione, declinate nella tabella seguente, sono definite in funzione delle caratteristiche di ciascun ambito: localizzazione, estensione, entità e tipologia degli interventi previsti dal Documento di Piano.

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	MODALITÀ DI ATTUAZIONE
Aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrica	PIANO ATTUATIVO: Piano di coordinamento Piano di lottizzazione Piano di recupero
Aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, già parzialmente servite da opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC)

4. Nella tabella seguente, gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano sono divisi in base alla destinazione e alla modalità attuativa.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO	
ATR	Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione - ad alta densità (ATR/A) - a media densità (ATR/B) - a bassa densità (ATR/C)
ATR/PARCO BARATTA	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di coordinamento Piano di coordinamento del Parco Baratta (approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 14 aprile 2011)
ATP	Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione
ATC	Ambiti di trasformazione commerciali soggetti a piano di lottizzazione

AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	
PCC/R	Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato - ad alta densità (PCC/RA) - a bassa densità (PCC/RB)
PCC/P	Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato
PCC/C	Ambiti di trasformazione commerciali soggetti a permesso di costruire convenzionato

5. Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole la disciplina dei Piani di Recupero, che non sono preliminarmente individuati, oltre ai seguenti piani di recupero espressamente individuati e disciplinati:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO DISCIPLINATI DAL Piano delle Regole	
PRC 1	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di recupero della ex Caserma di Cavalleria
PR	Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di recupero - ambito PR 1 (ex macello) - ambito PR 2 (ex dogana) - ambito PR 3 (ex fornace) - ambito PR 4 (ex Arona)

Articolo 15 Dimensionamento degli ambiti di trasformazione

1. Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano" e nella "Carta degli ambiti di trasformazione" del DdP.
2. Gli ambiti di trasformazione sono delimitati da un perimetro, che ne racchiude la "superficie territoriale" (St).
3. Nel caso in cui si riscontrino lievi difformità tra il perimetro degli ambiti di trasformazione, così come individuato nella "Carta delle previsioni di piano", ed i confini catastali di proprietà, il perimetro degli ambiti può essere adattato a tali confini, senza che ciò costituisca una variazione del Documento di Piano.
4. Per ogni ambito di trasformazione, la superficie territoriale St sarà misurata esattamente per mezzo di rilievi strumentali sul campo. Ne consegue che i valori riportati nelle tabelle delle presenti norme sono assolutamente indicativi.
5. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione
Le possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione sono ottenute moltiplicando le "superfici territoriali" (St), misurate secondo il comma precedente, per i rispettivi indici di edificabilità It o di utilizzazione Ut. Ne consegue che i valori riportati nelle tabelle delle presenti norme sono assolutamente indicativi.

Articolo 16 Ripartizione in sub-ambiti degli ambiti di trasformazione

1. La superficie territoriale St degli ambiti di trasformazione, riportata nella "Carta delle previsioni di piano" e nella "Carta degli ambiti di trasformazione", vale come superficie ideale a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito.
2. Eccezionalmente, qualora un ambito di trasformazione appartenga a più proprietari, può essere suddiviso in ambiti di trasformazione più piccoli (sub-ambiti), che possono essere presentati in tempi successivi.
3. La ripartizione in sub-ambiti è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:
 - la forma o la dimensione di ciascun sub-ambito non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito di trasformazione, con particolare riferimento alla viabilità di accesso e di uscita;
 - le opere pubbliche da realizzare in ciascun sub-ambito devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri sub-ambiti;
 - tutti gli impegni e le possibilità edificatorie attribuiti dal DdP all'ambito di trasformazione complessivo devono essere ripartiti in misura proporzionale a ciascun sub-ambito.
4. La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo all'ambito di trasformazione complessivo che individui, nel rispetto delle norme del DdP, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento dovrà essere redatto a cura e spese del primo proponente e soggetto a procedura di partecipazione nei confronti dei proprietari esclusi; esso potrà essere aggiornato alla presentazione di ogni nuovo sub-ambito.

Articolo 17 Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti

1. Le previsioni del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione si attuano tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale, o tramite altri atti di programmazione negoziata (permessi di costruire convenzionati).
2. Le modalità di attuazione sono indicate nelle schede relative a ciascun ambito, raccolte nello specifico fascicolo dal titolo: "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".
3. Per i piani attuativi già adottati o approvati alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, la disciplina è dettata dal Piano delle Regole e delle sue norme tecniche di attuazione.

CAPO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

1. Il presente Capo definisce le norme generali relative agli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo individuati dal Documento di Piano.

Articolo 18 Piani attuativi: definizione e disposizioni generali

1. Gli ambiti di trasformazione soggetti a piano di attuativo riguardano aree del territorio comunale non edificate, oppure edificate parzialmente o totalmente, nelle quali il PGT prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrica.
2. I piani attuativi sono definiti dalla legislazione statale e regionale (LR 12/2005, art. 12, comma 1).
3. I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica o privata.
4. Con riferimento all'art. 14 della LR 12/2005, i piani attuativi sono adottati e successivamente approvati dalla Giunta Comunale, con le procedure definite dal medesimo art. 14.
5. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12 della citata LR 12/2005.
6. Ciascun piano attuativo sarà accompagnato da una specifica convenzione, che definirà nel dettaglio la programmazione temporale del piano, le opere private, le opere pubbliche o di interesse pubblico, gli assetti planovolumetrici di dettaglio ed ogni impegno relativo a compensazioni ecologiche, perequazione urbanistica ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In particolare (LR 12/2005, art. 44, comma 2), le opere di urbanizzazione primaria di ciascun piano attuativo devono essere realizzate prima delle opere private di cui sono al servizio, al netto di eventuali finiture.
7. Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione
Prima dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, senza modifica della destinazione d'uso.
8. Ambiti di trasformazione che riducono le aree agricole
In applicazione dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, tutti gli ambiti di trasformazione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del 3%, che il Comune dovrà destinare obbligatoriamente ad interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. L'applicazione di detta maggiorazione viene approvata dal Consiglio Comunale con la Deliberazione di approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio.
9. Nuova viabilità negli ambiti di trasformazione
 - 9.1. All'interno del centro abitato, ove possibile, le nuove strade di lottizzazione o i nuovi accessi che si affacciano sulla viabilità provinciale, dovranno essere indirizzati verso le intersezioni esistenti a loro volta convenientemente adeguate;
 - 9.2. Fuori dal perimetro di centro abitato gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento a loro volta collegate alla Strada Provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate o nuove intersezioni.
 - 9.3. Come previsto dal D.P.R. n. 142 del 30/03/2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della L. 26 ottobre 1995, n. 447", i titolari che attueranno gli ambiti di trasformazione realizzando opere considerate ricettori all'intento della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.
 - 9.4. I tracciati viabilistici riportati sulle tavole grafiche del PGT all'interno degli ambiti di trasformazione hanno valore indicativo e potranno subire modifiche (di tracciato, di sezione, di tipologia) in fase attuativa.

Articolo 19 Piani attuativi: oneri di urbanizzazione

1. Negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, il concorso degli operatori relativo alle aree per servizi ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolato da una convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire o la presentazione delle denunce di inizio attività, secondo quanto indicato dall'articolo 46 della LR 12/2005, con le seguenti modalità.
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria si assolvono con:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;
 - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria si assolvono con:
- c) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, fatta salva la facoltà di monetizzazione;
 - d) la realizzazione a cura dei proprietari di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
4. Ove la realizzazione delle opere di cui ai punti b) e d) comporti oneri inferiori a quelli previsti per l'urbanizzazione primaria e secondaria definiti dal Comune, è corrisposta la differenza.
5. Il Comune non potrà rilasciare i titoli abilitativi relativi alla realizzazione dei nuovi edifici nei lotti interni ai piani attuativi se non previa verifica della completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete dell'acquedotto, rete fognaria, rete di illuminazione, ecc.), ad eccezione di eventuali finiture (es. tappetino bituminoso, ecc.).
6. L'obbligo di cessione delle aree per servizi pubblici viene assolto anche con l'asservimento delle aree stesse all'uso pubblico, mediante apposito atto o regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel presente piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.

Articolo 20 Piani attuativi: aree per servizi pubblici

1. All'interno di ciascun ambito di trasformazione, è prescritta un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
2. Le aree per servizi pubblici sono destinate ad ospitare le attrezzature al servizio del singolo ambito di trasformazione e del quartiere in cui è inserito. Tali aree sono definite in forma parametrica, in rapporto al numero di abitanti previsto per la destinazione residenziale (mq/abitante) e alla SLP di progetto per le destinazioni diverse da quella residenziale. La localizzazione delle aree per servizi pubblici all'interno di ciascun ambito di trasformazione non è stabilita dal PGT, ma è demandata agli strumenti urbanistici attuativi.
3. In alcuni casi particolari, che sono evidenziati negli articoli successivi, le aree per servizi pubblici non sono definite in forma parametrica, secondo il criterio di cui al comma precedente, ma sono esplicitamente individuate (come localizzazione e superficie effettiva) nella "Carta delle previsioni di piano" e nella "Carta dei servizi".
4. Le aree per servizi pubblici possono essere monetizzate in parte, qualora l'acquisizione delle stesse non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in conformità a quanto indicato dall'articolo 46, comma 1, lett. a) della LR 12/2005.
5. Viene in ogni caso definita la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere al comune, corrispondente alle aree da destinare a parcheggio (d) e verde attrezzato di quartiere (c2).

CAPO III. AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Il presente Capo definisce gli ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato individuati dal Documento di Piano.

Articolo 21 Permessi di costruire convenzionati: definizione e disposizioni generali

1. Gli ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato riguardano aree del territorio comunale non edificate, inserite nel tessuto urbano consolidato, parzialmente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Il permesso di costruire convenzionato è esplicitamente previsto, quale alternativa al titolo abilitativo semplice e al piano attuativo, dalla LR 12/2005 (art. 10, comma 2), per interventi urbanistici ed edilizi entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato.
3. Il permesso di costruire convenzionato richiama inoltre i contenuti dell'art. 45 (scomputo degli oneri di urbanizzazione) e dell'art. 47 (cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria) della stessa LR 12/2005.
4. Il permesso di costruire convenzionato può essere solo di iniziativa privata.
5. Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione
Prima dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, senza modifica della destinazione d'uso.
6. Ambiti di trasformazione che riducono le aree agricole
In applicazione dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, tutti gli ambiti di trasformazione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del 3%, che il Comune dovrà destinare obbligatoriamente ad interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. L'applicazione di detta maggiorazione viene approvata dal Consiglio Comunale con la Deliberazione di approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio.

Articolo 22 Permessi di costruire convenzionati: procedure per l'attuazione

1. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una specifica convenzione, con atto pubblico notarile, tra il Comune ed il titolare del permesso di costruire.
2. La convenzione farà parte integrante del permesso di costruire e sarà approvata con Deliberazione di Giunta Comunale.
3. Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e alla tipologia dell'intervento e deve comunque contenere le opportune garanzie fideiussorie, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste corredato di computo metrico estimativo, l'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, le prescrizioni eventualmente necessarie e la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, ridotto dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.
4. Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibili al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.
5. Ai sensi dell'art. 47 della LR 12/2005, il Comune potrà valutare la possibilità, per il concessionario, di obbligarsi tramite impegnativa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo), in luogo della stipula della convenzione.

Articolo 23 Permessi di costruire convenzionati: oneri di urbanizzazione

1. Si fa riferimento alle indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi. Nei permessi di costruire convenzionati, il concorso degli operatori relativo alle aree per servizi ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolato dalla convenzione di cui al precedente Articolo, alla cui stipula è subordinato il rilascio del permesso di costruire.
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria si assolvono con:
 - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;

- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
- 3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria si assolvono con:
 - c) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, fatta salva la facoltà di monetizzazione;
 - d) la realizzazione a cura dei proprietari di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
- 4. Ove la realizzazione delle opere di cui ai punti b) e d) comporti oneri inferiori a quelli previsti per l'urbanizzazione primaria e secondaria definiti dal Comune, è corrisposta la differenza.
- 5. Il Comune non potrà rilasciare i titoli abilitativi relativi alla realizzazione dei nuovi edifici nei lotti interni ai piani attuativi se non previa verifica della completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete dell'acquedotto, rete fognaria, rete di illuminazione, ecc.), ad eccezione di eventuali finiture (es. tappetino bituminoso, ecc.).
- 6. L'obbligo di cessione delle aree per servizi pubblici viene assolto anche con l'asservimento delle aree stesse all'uso pubblico, mediante apposito atto o regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel presente piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.

Articolo 24 Permessi di costruire convenzionati: aree per servizi pubblici

- 1. All'interno di ciascun ambito di trasformazione, è prescritta un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
- 2. Le aree per servizi sono destinate ad ospitare le attrezzature al servizio del singolo ambito di trasformazione o del quartiere in cui è inserito. Tali aree sono definite in forma parametrica, in funzione del numero di abitanti previsti per la destinazione residenziale (mq/abitante) e della SLP di progetto (% SLP) per le destinazioni diverse da quella residenziale.
- 3. La localizzazione delle aree per servizi pubblici all'interno di ciascun ambito di trasformazione non è stabilita dal PGT, ma è demandata ai progetti di dettaglio.
- 4. Le aree per servizi pubblici possono essere monetizzate in parte, qualora l'acquisizione delle stesse non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in conformità a quanto indicato dall'articolo 46, comma 1, lett. a) della LR 12/2005.
- 5. Viene in ogni caso definita la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, corrispondente alle aree da destinare a parcheggio (d) e verde attrezzato di quartiere (c2).

CAPO IV. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: PEREQUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA CONVENZIONATA, EDILIZIA BIOCLIMATICA

Articolo 25 Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica

1. Il Documento di Piano disciplina l'applicazione degli istituti di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica, ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale n. 12/2005.
2. La perequazione urbanistica è l'istituto che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dal PGT e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra tutte le proprietà oggetto di trasformazione urbanistica, prescindendo dall'effettiva localizzazione, sulla proprietà, della capacità edificatoria e dei vincoli d'inedificabilità per la dotazione di spazi da riservare ai servizi.
3. La compensazione urbanistica è l'istituto che consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio o rese inutilizzabili dalla sopravvenienza di vincoli di inedificabilità (assoluta o parziale) di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al comune dell'area oggetto di vincolo. L'istituto della perequazione urbanistica è disciplinato congiuntamente dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi, ciascuno nell'ambito delle rispettive competenze.
4. L'incentivazione urbanistica è l'istituto che attribuisce, ai singoli ambiti od edifici sottoposti a pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato, un incremento di capacità edificatoria a fronte dell'impegno dei proprietari delle aree o dei soggetti attuatori degli interventi a conseguire benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti.

Articolo 26 Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica consiste nell'applicazione dello stesso indice di edificabilità It (o di utilizzazione Ut) alla superficie territoriale St di ciascun ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano, così come definita dalle presenti norme, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente assegnata dallo strumento attuativo. I volumi (o le SLP) derivanti dall'applicazione di tale indice saranno poi realizzati sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
2. Il volume (la SLP) edificabile è ottenuto moltiplicando la superficie territoriale St per l'indice di edificabilità It (di utilizzazione Ut) attribuito dalle presenti norme.
3. Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal DdP solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione del piano attuativo.
4. I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di perequazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune, oppure asservite all'uso pubblico, le aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, e se vengono rispettati tutti gli impegni previsti dalla convenzione.

Articolo 27 Compensazione urbanistica

1. Ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione

Il Piano dei Servizi individua un certo numero di aree, situate in varie parti del territorio comunale, denominate "ambiti per servizi soggetti a compensazione". Si tratta di aree, attualmente di proprietà privata, destinate alla realizzazione di nuovi servizi pubblici di importanza strategica per la città di Voghera, in virtù della loro conformazione e localizzazione.

L'acquisizione di dette aree al patrimonio comunale costituisce, pertanto, uno degli obiettivi prioritari del Piano dei Servizi. Per raggiungere questo obiettivo senza che il Comune sia costretto a ricorrere alla procedura dell'esproprio, spesso troppo onerosa per la pubblica amministrazione e al tempo stesso svantaggiosa per i proprietari dei terreni, il Documento di Piano propone l'istituto della compensazione, che consiste in quanto segue.

Il Documento di Piano e il Piano dei Servizi assegnano a ciascuno degli "ambiti per servizi soggetti a compensazione", in funzione della localizzazione e conformazione dello stesso, della destinazione urbanistica e della capacità edificatoria degli ambiti adiacenti, ed infine in funzione della "zona ICI" di appartenenza, un indice di edificabilità fondiario di compensazione I_{f_comp} , cui corrispondono un volume di compensazione V_{comp} e una SLP di compensazione SLP_{comp} (ottenuta dividendo il volume per l'altezza virtuale di 3,00 metri).

Il volume (o la SLP) di compensazione non può essere realizzato direttamente negli ambiti cui si riferisce, sui quali grava il vincolo di uso pubblico imposto dal Piano dei Servizi; può tuttavia essere trasferito ed effettivamente realizzato in alcuni degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e nei piani di recupero individuati dal Piano delle Regole, e precisamente:

- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di recupero (PR), espressamente individuati dal Piano delle Regole (PR CS 1, PR 1, PR 2, PR 3 e PR 4);
- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR/A, ATR/B, ATR/C), individuati dal Documento di Piano come tutti gli ambiti successivi;
- Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP);
- Ambiti di trasformazione commerciali soggetti a piano di lottizzazione (ATC);
- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/RA, PCC/RB);
- Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/P);
- Ambiti di trasformazione commerciali soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/C).

Il volume di compensazione V_{pereg} assegnato a ciascun ambito per servizi soggetto a compensazione si configura pertanto, per i proprietari delle aree, come diritto edificatorio non direttamente esercitabile, ma commerciabile a tali fini. Esso si trasforma in volume reale, ossia in volume effettivamente realizzabile, soltanto se lo stesso viene trasferito dagli ambiti per servizi cui si riferisce agli ambiti di trasformazione che accettano di riceverlo. Gli ambiti di trasformazione potranno ricevere tale volume entro i limiti stabiliti dalle presenti norme.

Si sottolinea, e questo è il fine ultimo dell'istituto della compensazione, che i diritti edificatori derivanti dal volume (o dalla SLP) di compensazione di un'area per servizi soggetta a compensazione si generano a favore dei proprietari solo a condizione che gli stessi cedano gratuitamente l'area al Comune, in misura proporzionale alla quota parte di volume (SLP) di compensazione trasferito.

L'istituto della compensazione riferito alle aree per servizi pubblici, sopra sinteticamente descritto nei suoi aspetti essenziali, coinvolge pertanto i seguenti soggetti:

- I proprietari delle aree per servizi, che cedono gratuitamente dette aree al Comune, ed in cambio acquisiscono il diritto di trasferire il volume di compensazione assegnato a tali aree;
- I soggetti attuatori degli interventi negli ambiti di trasformazione, che acquistano il volume e lo realizzano all'interno degli stessi ambiti;
- Il Comune, che acquisisce gratuitamente le aree per servizi soggette a compensazione.

Le convenzioni degli ambiti di trasformazione dovranno regolamentare in modo preciso e dettagliato i criteri di attuazione dell'istituto della compensazione, precisando i tempi e le modalità di cessione delle aree per servizi, l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici connessi allo sfruttamento del volume di compensazione oggetto di trasferimento, tutti gli obblighi e gli impegni che dovranno essere assunti dai soggetti coinvolti.

2. Incentivi edificatori

Agli ambiti di trasformazione, tra quelli elencati al comma precedente, che ricevono, entro limiti prestabiliti, il volume di compensazione V_{comp} (o la SLP_{comp}) da uno o più degli "ambiti per servizi soggetti a compensazione" elencati al comma successivo, vengono concessi incentivi edificatori, ai sensi dell'Articolo 11, comma 5 della LR n. 12/2005, quantificati dalla presenti norme nei capitoli successivi.

3. Elenco degli ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione, indici e capacità edificatoria

Nella tabella seguente sono elencati gli "ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione" con la relativa superficie, gli indici di edificabilità "virtuali" ad essi attribuiti secondo i criteri sopra esposti, il volume e la SLP di compensazione derivanti da tali indici. I numeri identificativi degli ambiti fanno riferimento alla planimetria della pagina successiva, che mostra la localizzazione di ciascun ambito.

Gli "ambiti per servizi soggetti a compensazione" sono rappresentati graficamente anche nella "Carta dei servizi" del PdS, ma con una numerazione diversa.

Identificazione degli ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione			Destinazione specifica dell'ambito per servizi	Superficie ambito m ²	Valori di compensazione		
					If_comp m ³ /m ²	V_comp m ³	SLP_comp (=V/3,0 m) m ²
1	via Codevilla	Ponte Rosso	cultura spettacolo	9.178	0,40	3.671	1.224
2	via Lomellina	Medassino	cultura spettacolo	5.461	1,00	5.461	1.820
3	strada Folciona	Voghera	all'aperto-coperto	10.745	0,50	5.373	1.791
4	strada Pasquà	Medassino	all'aperto-coperto	2.423	0,70	1.696	565
5	strada Ferretta	Ponte Rosso	c2 verde attrezzato	1.255	0,40	502	167
6	via Ridondello	Medassino	c2 verde attrezzato	4.586	0,70	3.210	1.070
7	via Passerina	Medassino	c2 verde attrezzato	2.871	0,70	2.010	670
8	strada Oriolo	Voghera	c2 verde attrezzato	12.726	0,70	8.908	2.969
9	via Piacenza	Voghera	territoriali	114.266	0,90	102.839	34.280
10	via Gran Sasso	Medassino	c2 verde attrezzato	7.251	0,80	5.801	1.934
11	strada Montrucco	Voghera	d1 parcheggio pubblico	2.196	0,40	878	293
12	strada Montrucco	Voghera	d1 parcheggio pubblico	1.668	0,40	667	222
13	via Zelaschi	Torre menapa	d1 parcheggio pubblico	345	0,50	173	58
14	via del Postiglione	Medassino	d1 parcheggio pubblico	2.455	1,20	2.946	982
15	via Torremenapace	Voghera	d1 parcheggio pubblico	4.517	0,80	3.614	1.205
16	via Torremenapace	Voghera	d1 parcheggio pubblico	4.531	1,20	5.437	1.812
17	via Prati Nuovi	Medassino	d1 parcheggio pubblico	598	1,20	718	239
18	via Nenni	Medassino	d1 parcheggio pubblico	5.798	0,60	3.479	1.160
19	strada Montrucco	Voghera	d1 parcheggio pubblico	330	0,40	132	44
20	via Lomellina	Medassino	d1 parcheggio pubblico	5.881	1,20	7.057	2.352
21	via Morato	Voghera	d1 parcheggio pubblico	4.750	0,60	2.850	950
22	via Nenni	Medassino	d1 parcheggio pubblico	13.130	0,80	10.504	3.501
23	via Tortona	Voghera	d1 parcheggio pubblico	1.170	1,20	1.404	468
24	strada Pragassa	Voghera	d1 parcheggio pubblico				
25	via Mercurio	Voghera	d1 parcheggio pubblico	9.124	1,00	9.124	3.041
Totale				227.255		188.454	62.818

Tabella 2 Ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione

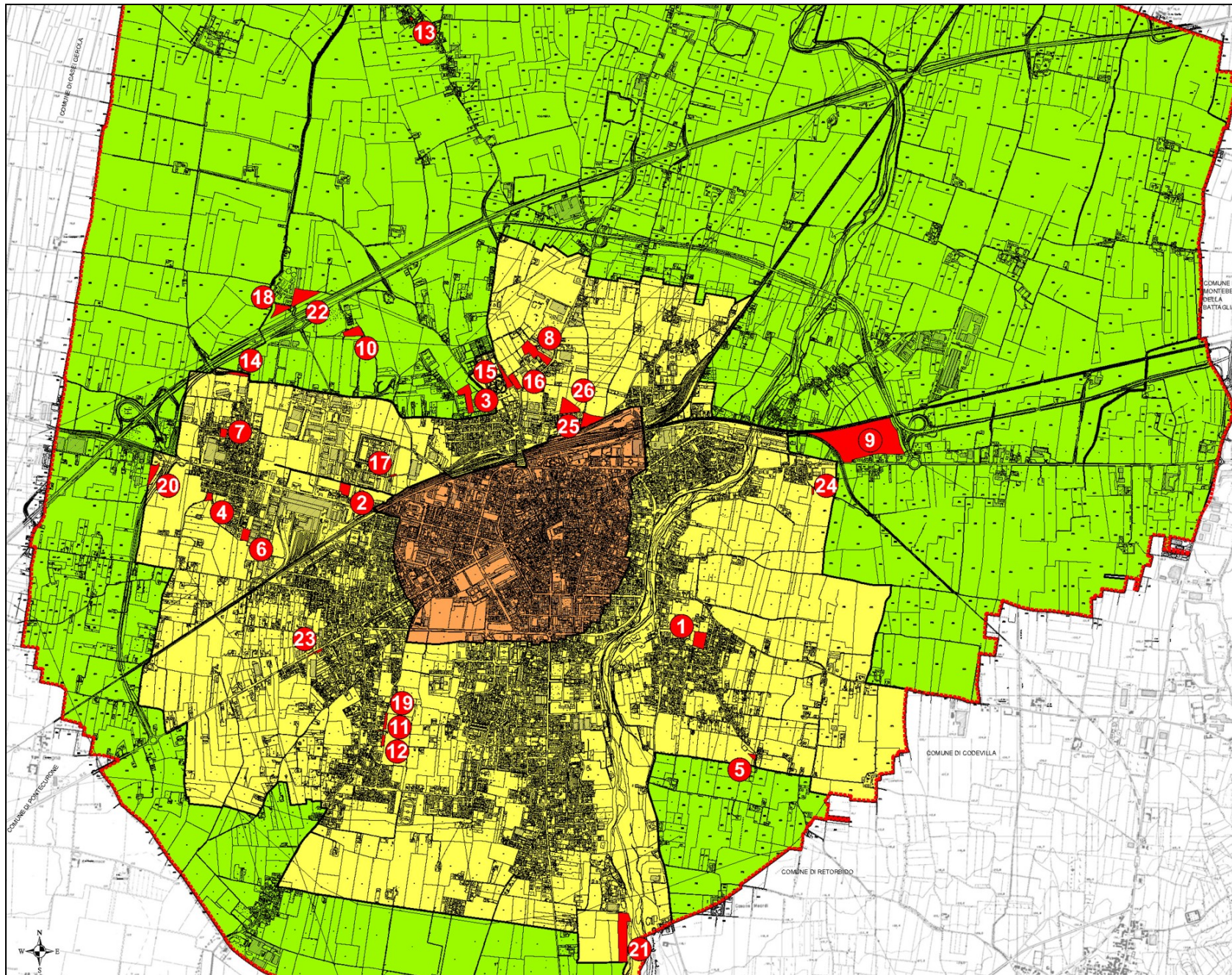


Figura 1 Localizzazione degli ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione

Articolo 28 Edilizia residenziale sociale

1. Definizione

L'edilizia residenziale sociale si riferisce ad alloggi di edilizia residenziale convenzionata, realizzati dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali alloggi. L'assegnazione o la vendita degli alloggi in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi. La realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, con accordo oneroso tra la proprietà dell'area ed il Comune, possono essere affidati agli enti pubblici competenti (Comune, Aler) per realizzare alloggi di proprietà pubblica che verranno alienati o concessi in affitto a canone agevolato a cittadini che ne hanno diritto, in base a bando per l'assegnazione.

2. Localizzazione

L'edilizia residenziale sociale è prevista nei seguenti ambiti di trasformazione residenziali individuati dal Documento di Piano:

- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR/A, ATR/B, ATR/C);
- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/RA, PCC/RB)

L'edilizia residenziale sociale è prevista nei seguenti Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di recupero (PR), espressamente individuati dal Piano delle Regole:

- PR CS 1, PR 1, PR 2, PR 3 e PR 4;

3. Bonus edificatorio

Il volume degli alloggi di edilizia residenziale è considerato "bonus", ai sensi dell'Articolo 11, comma 5 della LR n. 12/2005, e quantificato dalle presenti norme nei capitoli successivi, in aggiunta al volume minimo ed al volume aggiuntivo di compensazione degli ambiti di trasformazione interessati.

4. Incentivi economici

Con riferimento alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, di cui al comma 1 della l.r. n. 12/2005, i titoli abilitativi per gli interventi di edilizia residenziale sociale sono soggetti al seguente regime agevolato:

- esonero dal pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione, in base all'art. 17, comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- riduzione del 50 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in base all'art. 44, comma 15 della l.r. n. 12/2005.

Articolo 29 Edilizia produttiva convenzionata

1. Definizione

L'edilizia produttiva convenzionata si riferisce ad infrastrutture produttive (capannoni, alloggi ed uffici pertinenziali), realizzate da operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali infrastrutture. L'assegnazione o la vendita delle infrastrutture in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

2. Localizzazione ed incentivi edificatori

L'edilizia produttiva convenzionata è prevista nei seguenti ambiti di trasformazione produttivi individuati dal Documento di Piano:

- Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP);
- Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/P).

Agli ambiti di trasformazione produttivi, tra quelli sopra elencati, che realizzano infrastrutture di edilizia produttiva convenzionata, vengono concessi incentivi edificatori, ai sensi dell'Articolo 11, comma 5 della LR n. 12/2005, quantificati dalle presenti norme nei capitoli successivi. L'edificazione negli ambiti di trasformazione dovrà rispettare gli indici e i parametri e tutto quanto contenuto nelle rispettive convenzioni.

Articolo 30 Edilizia commerciale convenzionata

1. Definizione

L'edilizia commerciale convenzionata si riferisce ad infrastrutture commerciali, alloggi ed uffici pertinenziali realizzate da operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali infrastrutture. L'assegnazione o la vendita delle infrastrutture in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

2. Localizzazione ed incentivi edificatori

L'edilizia commerciale convenzionata è prevista nei seguenti ambiti di trasformazione commerciali individuati dal Documento di Piano:

- Ambiti di trasformazione commerciali soggetti a piano di lottizzazione (ATC);
- Ambiti di trasformazione commerciali soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/C).

Agli ambiti di trasformazione commerciali, tra quelli sopra elencati, che realizzano infrastrutture di edilizia commerciale convenzionata, vengono concessi incentivi edificatori, ai sensi dell'Articolo 11, comma 5 della LR n. 12/2005, quantificati dalle presenti norme nei capitoli successivi. L'edificazione negli ambiti di trasformazione dovrà rispettare gli indici e i parametri e tutto quanto contenuto nelle rispettive convenzioni.

Articolo 31 Edilizia bioclimatica

1. Definizione

Il Documento di Piano promuove l'edilizia bioclimatica, che si riferisce ad edifici innovativi, in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.

2. Incentivi edificatori

Gli incentivi volumetrici legati all'edilizia bioclimatica sono previsti dalle leggi vigenti in materia. A tal proposito, si ricordano le disposizioni di cui all'art. 11, commi 1 e 2, del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE". In Regione Lombardia, gli interventi di edilizia bioclimatica sono regolamentati dalla Legge Regionale 20 aprile 1995, n. 26 (art. 2, commi 1-1bis-1ter-2), così come integrata dalla Legge Regionale 28 dicembre 2007, n. 33, oltre che dal Decreto Dirigenziale Regionale n. 8935 del 7 agosto 2008 "Approvazione circolare relativa all'applicazione della LR n. 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008".

TITOLO IV. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR)

CAPO I. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI AD ALTA DENSITÀ SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR/A)

Articolo 32 Ambiti ATR/A: definizione e localizzazione

1. Gli ambiti di trasformazione ATR/A si riferiscono ad aree libere, localizzate in contesti urbani ad alta densità edilizia, in cui il Documento di Piano prevede la realizzazione di nuovi edifici con destinazione prevalentemente residenziale, subordinata a piano di lottizzazione.
2. La disciplina urbanistica degli ambiti di trasformazione ATR/A (destinazioni d'uso ammesse, capacità edificatoria ed incentivi volumetrici, aree per servizi pubblici, ecc.) è definita dagli articoli seguenti del presente Capo. Per quanto non trattato (tipologie edilizie, altezze massime, rapporto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, criticità ambientali ed interventi di compensazione, ecc.), si rimanda alle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione" del Documento di Piano.

Articolo 33 Ambiti ATR/A: destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●	
	V	Vicinato	●				alloggio custode			
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	M1	Medie < m ² 600	●			AP2	Depositi a cielo aperto		●
		M2	Medie < m ² 2500	●			AP3	Depositi-magazzini		●
			alloggio custode			alloggio custode				
	GS	Grandi > m ² 2500		●	AP4	Rottamazione		●		
		alloggio custode			AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●	
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●			A2	Infrastrutture agricole		●	
		alloggio custode				A3	Allevamenti		●	
						A4	Coltivazioni		●	
DIREZIONALI	D1	Uffici	●		ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●	
		alloggio custode			SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●		
	D2	Att.priv.culturali sociali	●			E	Interesse generale	●		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●			P	Privati d'interesse pubbl.	●		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●						

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di media distribuzione è consentito limitatamente al settore alimentare.
- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

Articolo 34 Ambiti ATR/A: capacità edificatoria

1. Indice di edificabilità minimo I_{t_min}

Le presenti norme attribuiscono agli ambiti di trasformazione ATR/A un indice di edificabilità territoriale minimo I_{t_min} pari a 1,00 mc/mq, che può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso lo sfruttamento degli incentivi edificatori di cui ai commi seguenti.

2. Incentivi edificatori

Ai sensi dell'art. 11, comma 5 della Legge Regionale n. 12/2005, Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori, previsti nei seguenti due casi:

- Applicazione dell'istituto della compensazione urbanistica (vedi Articolo 27);
- Realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (vedi Articolo 28).

- 2.1. Indice di edificabilità aggiuntivo I_{t_agg} per compensazione

Il Documento di Piano promuove l'edilizia convenzionata e l'istituto della compensazione urbanistica: a tal fine, a ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR/A viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo I_{t_agg} , a condizione che il volume derivante da tale indice:

- provenga dal volume di compensazione V_{perek} (vedi Tabella 2) attribuito dal Documento di Piano ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione" individuati dal Piano dei Servizi (vedi Figura 1), secondo il meccanismo di compensazione di cui all'Articolo 27;

L'indice aggiuntivo It_{agg} può raggiungere il valore massimo di 0,20 mc/mq

2.2. Indice bonus It_{bon} edilizia residenziale sociale e

Allo scopo di incentivare il più possibile l'edilizia residenziale sociale, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATR/A un indice bonus It_{bon} da destinare alla suddetta edilizia residenziale sociale, così come definiti all'Articolo 28, in aggiunta all'indice minimo It_{min} , utilizzabile per le destinazioni consentite. L'indice bonus It_{bon} concesso è il seguente:

$$It_{bon}=0,15 m^3/m^2$$

3. Indici e parametri urbanistici.

Gli indici e parametri urbanistici degli ambiti di trasformazione residenziale ad alta densità soggetti a piano di lottizzazione (ATR/A) sono i seguenti:

It_{min}	=	1,00 m ³ /m ²
It_{agg}	=	0,20 m ³ /m ² per compensazione
It_{bon}	=	0,15 m ³ /m ² per edilizia residenziale sociale
It_{tot}	=	1,35 m ³ /m ²
He	=	12,50 m (massimo 4 piani fuori terra)
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m
Ds	=	minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

4. L'indice di edificabilità fondiaria If sarà fissato dallo strumento urbanistico esecutivo.

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale St m ²	Indice di edificabilità territoriale totale It_{tot} m ³ /m ²	Volume totale V _{tot} m ³	Abitanti massimi Ab _{max} n
ATR/A 1	Voghera	Via De Nicola	9.494	1,35	12.817	85
ATR/A 2	Voghera	Via De Gasperi	4.192	1,35	5.659	38
ATR/A 4	Voghera	Via Costa	9.291	1,35	12.543	84
ATR/A 5	Oriolo	Via Alfieri	5.717	1,35	7.718	51
ATR/A 6	Voghera	Via Morini	6.512	1,35	8.791	59
ATR/A 7	Voghera	Via Barbieri	8.314	1,35	11.224	75
ATR/A 8	Voghera	Via Strada Leggera	4.688	1,35	6.329	42
ATR/A 9	Voghera	Via Segantini	8.281	1,35	11.179	75
TOTALE			56.489	1,35	76.260	508

Tabella 3. Ambiti ATR/A: capacità edificatoria

Articolo 35 Ambiti ATR/A: aree per servizi pubblici

- Le aree per servizi pubblici da cedere e monetizzabili sono definite in funzione delle destinazioni d'uso, secondo i parametri relativi riportati nella tabella successiva.

Destinazione	Dotazione complessiva	Cessione minima (o asservimento all'uso pubblico):	Monetizzazione massima
RESIDENZIALE	26,50 mq/ab	18,00 mq/ab	8,50 mq/ab

- Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione ATR/A, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, le aree per servizi pubblici dovranno corrispondere alla seguente tabella.

Destinazione	Dotazione complessiva	Cessione minima (o asservimento all'uso pubblico):	Monetizzazione massima
PRODUTTIVA	10% della SLP produttiva di progetto	È consentita la monetizzazione anche totale delle aree per servizi pubblici, nel caso in cui il Comune non ritenga necessario reperire tali aree nei lotti di intervento.	
COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE	vedi Tabella 1 Quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati		
DIREZIONALE E RICETTIVA	100% della SLP di progetto	50% della SLP di progetto da destinare a parcheggio	50% della SLP di progetto

CAPO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI A MEDIA DENSITÀ SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR/B)

Articolo 36 Ambiti ATR/B: definizione e localizzazione

1. Gli ambiti di trasformazione ATR/B si riferiscono ad aree libere, localizzate in contesti urbani a media densità edilizia, in cui il Documento di Piano prevede la realizzazione di nuovi edifici con destinazione prevalentemente residenziale, subordinata a piano di lottizzazione.
2. La disciplina urbanistica degli ambiti di trasformazione ATR/C (destinazioni d'uso ammesse, capacità edificatoria ed incentivi volumetrici, aree per servizi pubblici, ecc.) è definita dagli articoli seguenti del presente Capo. Per quanto non trattato (tipologie edilizie, altezze massime, rapporto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, criticità ambientali ed interventi di compensazione, ecc.), si rimanda alle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione" del Documento di Piano.

Articolo 37 Ambiti ATR/B: destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP1	Manfatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V	Vicinato	●				AP2	Depositi a cielo aperto	
		M1	Medie < m ² 600	●			AP3		Depositi-magazzini	
		M2	Medie < m ² 2500 alloggio custode	●					alloggio custode	
		GS	Grandi > m ² 2500 alloggio custode			●	AP4	Rottamazione		●
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●		AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●	
		alloggio custode				A2	Infrastrutture agricole		●	
DIREZIONALI	D1	Uffici	●			A3	Allevamenti		●	
		alloggio custode				A4	Coltivazioni		●	
RICETTIVE	RI 1	Att.priv.culturali sociali	●		ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●	SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●		
						E	Interesse generale	●		
					P	Privati d'interesse pubbl.	●			

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di media distribuzione è consentito limitatamente al settore alimentare.
- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

Articolo 38 Ambiti ATR/B: capacità edificatoria

1. Indice di edificabilità minimo I_{t_min}

Le presenti norme attribuiscono agli ambiti di trasformazione ATR/A un indice di edificabilità territoriale minimo I_{t_min} pari a 0,80 mc/mq, che può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso lo sfruttamento degli incentivi edificatori di cui ai commi seguenti.

2. Incentivi edificatori

Ai sensi dell'art. 11, comma 5 della Legge Regionale n. 12/2005, Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori, previsti nei seguenti due casi:

- Applicazione dell'istituto della compensazione urbanistica (vedi Articolo 27);
- Realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (vedi Articolo 28).

- 2.1. Indice di edificabilità aggiuntivo I_{t_agg} per compensazione

Il Documento di Piano promuove l'edilizia convenzionata e l'istituto della compensazione urbanistica: a tal fine, a ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR/A viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo I_{t_agg} , a condizione che il volume derivante da tale indice:

- provenga dal volume di compensazione V_{pereg} (vedi Tabella 2) attribuito dal Documento di Piano ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione" individuati dal Piano dei Servizi (vedi Figura 1), secondo il meccanismo di compensazione di cui all'Articolo 27;

L'indice aggiuntivo It_{agg} può raggiungere il valore massimo di 0,20 mc/mq

2.2. Indice bonus It_{bon} edilizia residenziale sociale e

Allo scopo di incentivare il più possibile l'edilizia residenziale sociale, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATR/A un indice bonus It_{bon} da destinare alla suddetta edilizia residenziale sociale, così come definiti all'Articolo 28, in aggiunta all'indice minimo It_{min} , utilizzabile per le destinazioni consentite. L'indice bonus It_{bon} concesso è il seguente:

$$It_{bon}=0,15 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

3. Indici e parametri urbanistici.

Gli indici e parametri urbanistici degli ambiti di trasformazione residenziale a media densità soggetti a piano di lottizzazione (ATR/B) sono i seguenti:

It_{min}	=	0,80 m ³ /m ²
It_{agg}	=	0,20 m ³ /m ² per compensazione
It_{bon}	=	0,15 m ³ /m ² per edilizia residenziale sociale
It_{tot}	=	1,15 m ³ /m ²
He	=	9,50 m (massimo 3 piani fuori terra)
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m
Ds	=	minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

4. L'indice di edificabilità fondiaria If sarà fissato dallo strumento urbanistico esecutivo.

5. La tabella seguente riporta la capacità edificatoria in ciascun ambito di trasformazione residenziale a media densità soggetto a piano di lottizzazione (ATR/B).

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale St m ²	Indice di edificabilità territoriale totale It_tot m ³ /m ²	Volume totale V_tot m ³	Abitanti massimi Ab_max n
ATR/B 1	Voghera	Via Coppi	5.435	1,15	6.250	42
ATR/B 2	Voghera	Via Coppi	6.661	1,15	7.660	51
ATR/B 3	Voghera	Strada per Torrazza Coste	26.910	1,15	30.947	206
ATR/B 4	Voghera	Via Giusti	7.411	1,15	8.523	57
ATR/B 5	Voghera	Via Giusti	10.391	1,15	11.950	80
ATR/B 7	Voghera	Via Luria	13.431	1,15	15.446	103
ATR/B 8*	Voghera	Strada Grippina	50.989	1,15	58.637	391
ATR/B 9	Voghera	Via Bandirola	12.595	1,15	14.484	97
ATR/B 10*	Voghera	Via San Vittore	71.317	1,15	82.015	547
ATR/B 11*	Voghera	Via Bandirola	32.182	1,15	37.009	247
ATR/B 12	Voghera	Via Paolo VI	8.458	1,15	9.727	65
ATR/B 13	Voghera	Via Paolo VI	11.054	1,15	12.712	85
ATR/B 14*	Voghera	Via Respighi	24.147	1,15	27.769	185
ATR/B 15	Voghera	Via Piacenza	18.252	1,15	20.990	140
ATR/B 16	Voghera	Via Piacenza	17.204	1,15	19.785	132
TOTALE			316.437	1,15	363.903	2.426

(*) Ambiti di trasformazione in cui non è consentita la monetizzazione delle aree per servizi pubblici

Tabella 4 Ambiti ATR/B: capacità edificatoria

Articolo 39 Ambiti ATR/B: aree per servizi pubblici

1. Le aree per servizi pubblici da cedere e monetizzabili sono definite in funzione delle destinazioni d'uso, secondo i parametri relativi riportati nella tabella successiva.
2. Per l'ambito di trasformazione ATR/B 8:

Destinazione	Dotazione complessiva	Cessione minima (o asservimento all'uso pubblico):	Monetizzazione massima
TUTTE LE DESTINAZIONI	non fissate in forma parametrica, ma fissata in 8.887 mq	8.887 mq	nessuna monetizzazione

3. Per gli ambiti di trasformazione ATR/B 10, ATR/B 11 e ATR/B 14:

RESIDENZIALE	26,50 mq/ab	26,50 mq/ab	nessuna monetizzazione
--------------	-------------	-------------	------------------------

Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di trasformazione ATR/B 10, ATR/B 11 e ATR/B 14, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, le aree per servizi pubblici dovranno corrispondere alla seguente tabella.

PRODUTTIVA	10% della SLP produttiva di progetto	10% della SLP produttiva di progetto	nessuna monetizzazione
COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE, DIREZIONALE E RICETTIVA	100% della SLP di progetto	100% della SLP di progetto	nessuna monetizzazione

4. Per tutti gli altri ambiti di trasformazione ATR/B:

RESIDENZIALE	26,50 mq/ab	18,00 mq/ab	8,50 mq/ab
--------------	-------------	-------------	------------

Nel caso in cui, all'interno dei suddetti ambiti di trasformazione ATR/B 10, ATR/B 11 e ATR/B 14, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, le aree per servizi pubblici dovranno corrispondere alla seguente tabella.

PRODUTTIVA in tutti gli altri ambiti di trasformazione ATR/B	10% della SLP produttiva di progetto	È consentita la monetizzazione anche totale delle aree per servizi pubblici, nel caso in cui il Comune non ritenga necessario reperire tali aree nei lotti di intervento.	
COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE	vedi Tabella 1 Quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati		
DIREZIONALE E RICETTIVA	100% della SLP di progetto	50% della SLP di progetto da destinare a parcheggio	50% della SLP di progetto

CAPO III. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI A BASSA DENSITÀ SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR/C)

Articolo 40 Ambiti ATR/C: definizione e localizzazione

1. Gli ambiti di trasformazione ATR/C si riferiscono ad aree libere, localizzate in contesti urbani a bassa densità edilizia, in cui il Documento di Piano prevede la realizzazione di nuovi edifici con destinazione prevalentemente residenziale, subordinata a piano di lottizzazione.
2. La disciplina urbanistica degli ambiti di trasformazione ATR/A (destinazioni d'uso ammesse, capacità edificatoria ed incentivi volumetrici, aree per servizi pubblici, ecc.) è definita dagli articoli seguenti del presente Capo. Per quanto non trattato (tipologie edilizie, altezze massime, rapporto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, criticità ambientali ed interventi di compensazione, ecc.), si rimanda alle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione" del Documento di Piano.

Articolo 41 Ambiti ATR/C: destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V	Vicinato	●				alloggio custode		●
		M1	Medie < m ² 600	●			AP2	Depositi a cielo aperto		●
		M2	Medie < m ² 2500	●			AP3	Depositi-magazzini		●
			alloggio custode			alloggio custode			●	
GS	Grandi > m ² 2500		●	AP4	Rottamazione		●			
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●		AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●	
		alloggio custode				A2	Infrastrutture agricole		●	
DIREZIONALI	D1	Uffici	●			A3	Allevamenti		●	
		alloggio custode				A4	Coltivazioni		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●	SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●		
						E	Interesse generale	●		
					P	Privati d'interesse pubbl.	●			

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di media distribuzione è consentito limitatamente al settore alimentare.
- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

Articolo 42 Ambiti ATR/C: capacità edificatoria

1. Indice di edificabilità minimo I_{t_min}
Le presenti norme attribuiscono agli ambiti di trasformazione ATR/A un indice di edificabilità territoriale minimo I_{t_min} pari a 0,60 mc/mq, che può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso lo sfruttamento degli incentivi edificatori di cui ai commi seguenti.
 2. Incentivi edificatori
Ai sensi dell'art. 11, comma 5 della Legge Regionale n. 12/2005, Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori, previsti nei seguenti due casi:
 - Applicazione dell'istituto della compensazione urbanistica (vedi Articolo 27);
 - Realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (vedi Articolo 28).
- 2.1. Indice di edificabilità aggiuntivo I_{t_agg} per compensazione
- Il Documento di Piano promuove l'edilizia convenzionata e l'istituto della compensazione urbanistica: a tal fine, a ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR/A viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo I_{t_agg} , a condizione che il volume derivante da tale indice:

- provenza dal volume di compensazione V_{pereg} (vedi Tabella 2) attribuito dal Documento di Piano ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione" individuati dal Piano dei Servizi (vedi Figura 1), secondo il meccanismo di compensazione di cui all'Articolo 27;

L'indice aggiuntivo It_{agg} può raggiungere il valore massimo di 0,20 mc/mq

2.2. Indice bonus It_{bon} edilizia residenziale sociale e

Allo scopo di incentivare il più possibile l'edilizia residenziale sociale, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATR/A un indice bonus It_{bon} da destinare alla suddetta edilizia residenziale sociale, così come definiti all'Articolo 28, in aggiunta all'indice minimo It_{min} , utilizzabile per le destinazioni consentite. L'indice bonus It_{bon} concesso è il seguente:

$$It_{bon}=0,15 m^3/m^2$$

3. Indici e parametri urbanistici.

Gli indici e parametri urbanistici degli ambiti di trasformazione residenziale a bassa densità soggetti a piano di lottizzazione (ATR/C) sono i seguenti:

It_{min}	=	0,60 m ³ /m ²
It_{agg}	=	0,20 m ³ /m ² per compensazione
It_{bon}	=	0,15 m ³ /m ² per edilizia residenziale sociale
It_{tot}	=	0,95 m ³ /m ²
He	=	9,50 m (massimo 3 piani fuori terra)
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m
Ds	=	minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

- L'indice di edificabilità fondiaria If sarà fissato dallo strumento urbanistico esecutivo.
- La tabella seguente riporta la capacità edificatoria in ciascun ambito di trasformazione residenziale a bassa densità soggetto a piano di lottizzazione (ATR/C).

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale totale	Volume totale	Abitanti massimi
			St m ²	It_{tot} m ³ /m ²	V _{tot} m ³	Ab _{max} n
ATR/C 1	Voghera	Strada Oropa	20.051	0,95	19.048	127
ATR/C 2	Voghera	Via Barbieri	6.313	0,95	5.997	40
ATR/C 3	Voghera	Strada Oropa	9.923	0,95	9.427	63
ATR/C 7	Voghera	Strada Castagna	6.972	0,95	6.623	44
ATR/C 10	Medassino	Via Falciola	12.789	0,95	12.150	81
ATR/C 12	Voghera	Via Ferretta	4.127	0,95	3.921	26
ATR/C 13	Voghera	Via Calabria	10.332	0,95	9.815	65
ATR/C 14*	Valle	Strada Valle	67.364	0,95	63.996	427
ATR/C 15	Medassino	Via Passerina	17.430	0,95	16.559	110
ATR/C 16	Voghera	Strada dei prati nuovi	17.390	0,95	16.521	110
ATR/C 17	Torremenap	Via San Gaudenzio	9.215	0,95	8.754	58
ATR/C 18*	Voghera	Strada dei prati nuovi	17.030	0,95	16.179	108
ATR/C 19	Voghera	Strada di Frassolo	11.551	0,95	10.973	73
ATR/C 20	Voghera	Via Pozzoni	10.887	0,95	10.343	69
ATR/C 21*	Voghera	Via Giusti	13.590	0,95	12.911	86
ATR/C 22*	Voghera	Via Molino	14.881	0,95	14.137	94
ATR/C 23	Voghera	Strada Castagna	8.988	0,95	8.539	57
TOTALE			258.833	0,95	245.891	1.639

(*) Ambiti di trasformazione in cui non è consentita la monetizzazione delle aree per servizi pubblici

Tabella 5. Ambiti ATR/C: capacità edificatoria

Articolo 43 Ambiti ATR/C: aree per servizi pubblici

1. Le aree per servizi pubblici da cedere e monetizzabili sono definite in funzione delle destinazioni d'uso, secondo i parametri relativi riportati nella tabella successiva.

2. Per l'ambito di trasformazione ATR/C 21:

Destinazione	Dotazione complessiva	Cessione minima (o asservimento all'uso pubblico):	Monetizzazione massima
TUTTE LE DESTINAZIONI	non fissate in forma parametrica, ma fissata in 2.184	8.887 mq	nessuna monetizzazione

3. Per l'ambito di trasformazione ATR/C 22:

TUTTE LE DESTINAZIONI	non fissate in forma parametrica, ma fissata in 5.023 mq	5.023 mq	nessuna monetizzazione
-----------------------	--	----------	------------------------

4. Per gli ambiti di trasformazione ATR/C 14, ATR/C 18:

RESIDENZIALE	26,50 mq/ab	26,50 mq/ab	nessuna monetizzazione
--------------	-------------	-------------	------------------------

Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di trasformazione ATR/B 10, ATR/B 11 e ATR/B 14, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, le aree per servizi pubblici dovranno corrispondere alla seguente tabella.

PRODUTTIVA	10% della SLP produttiva di progetto	10% della SLP produttiva di progetto	nessuna monetizzazione
COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE	vedi Tabella 1 Quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati		nessuna monetizzazione
DIREZIONALE E RICETTIVA	100% della SLP di progetto	100% della SLP di progetto	nessuna monetizzazione

5. Per tutti gli altri ambiti di trasformazione ATR/C:

RESIDENZIALE	26,50 mq/ab	18,00 mq/ab	8,50 mq/ab
--------------	-------------	-------------	------------

Nel caso in cui, all'interno dei suddetti ambiti di trasformazione, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, le aree per servizi pubblici dovranno corrispondere alla seguente tabella.

PRODUTTIVA in tutti gli altri ambiti di trasformazione ATR/B	10% della SLP produttiva di progetto	È consentita la monetizzazione anche totale delle aree per servizi pubblici, nel caso in cui il Comune non ritenga necessario reperire tali aree nei lotti di intervento.	
COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE	vedi Tabella 1 Quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati		
DIREZIONALE E RICETTIVA	100% della SLP di progetto	50% della SLP di progetto da destinare a parcheggio	50% della SLP di progetto

**TITOLO V. **AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI
SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO (PCC/R)****

CAPO I. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI AD ALTA DENSITÀ SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC/RA)

Articolo 44 Ambiti PCC/RA: definizione e localizzazione

1. Gli ambiti di trasformazione PCC/RA si riferiscono ad aree libere, localizzate in contesti urbani ad alta densità edilizia, in cui il Documento di Piano prevede la realizzazione di nuovi edifici con destinazione prevalentemente residenziale, subordinata a permesso di costruire convenzionato.
2. La disciplina urbanistica degli ambiti di trasformazione PCC/RA (destinazioni d'uso ammesse, capacità edificatoria ed incentivi volumetrici, aree per servizi pubblici, ecc.) è definita agli articoli seguenti.
3. Per quanto non trattato dal presente Capo (tipologie edilizie, altezze massime, rapporto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, criticità ambientali ed interventi di compensazione, ecc.), si rimanda alle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione" del Documento di Piano.

Articolo 45 Ambiti PCC/RA: destinazioni d'uso

1. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP1	Manfatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V	Vicinato	●				alloggio custode		●
		M1	Medie < m ² 600	●			AP2	Depositi a cielo aperto		●
		M2	Medie < m ² 2500	●			AP3	Depositi-magazzini		●
			alloggio custode			alloggio custode			●	
GS	Grandi > m ² 2500		●	AP4	Rottamazione		●			
	alloggio custode			AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●		
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●			A2	Infrastrutture agricole		●	
DIREZIONALI		D1	alloggio custode				A3	Allevamenti		●
	Uffici		●			A4	Coltivazioni		●	
	D2	Att.priv.culturali sociali	●		ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●		E	Interesse generale	●		
					P	Privati d'interesse pubbl.	●			

Nota destinazione C1 (*): L'insediamento di esercizi commerciali di media distribuzione è consentito limitatamente al settore alimentare.

Articolo 46 Ambiti PCC/RA: capacità edificatoria

1. Indice di edificabilità minimo It_min

Le presenti norme attribuiscono agli ambiti di trasformazione ATR/A un indice di edificabilità territoriale minimo It_min pari a 1,00 mc/mq, che può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso lo sfruttamento degli incentivi edificatori di cui ai commi seguenti.

2. Incentivi edificatori

Ai sensi dell'art. 11, comma 5 della Legge Regionale n. 12/2005, Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori, previsti nei seguenti due casi:

- Applicazione dell'istituto della compensazione urbanistica (vedi Articolo 27);
- Realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (vedi Articolo 28).

- 2.1. Indice di edificabilità aggiuntivo It_agg per compensazione

Il Documento di Piano promuove l'edilizia convenzionata e l'istituto della compensazione urbanistica: a tal fine, a ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR/A viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_agg, a condizione che il volume derivante da tale indice:

- provenga dal volume di compensazione V_pereq (vedi Tabella 2) attribuito dal Documento di Piano ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione" individuati dal Piano dei Servizi (vedi Figura 1), secondo il meccanismo di compensazione di cui all'Articolo 27;

L'indice aggiuntivo It_{agg} può raggiungere il valore massimo di 0,20 mc/mq

2.2. Indice bonus It_{bon} edilizia residenziale sociale e

Allo scopo di incentivare il più possibile l'edilizia residenziale sociale, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATR/A un indice bonus It_{bon} da destinare alla suddetta edilizia residenziale sociale, così come definiti all'Articolo 28, in aggiunta all'indice minimo It_{min} , utilizzabile per le destinazioni consentite. L'indice bonus It_{bon} concesso è il seguente:

$$It_{bon}=0,15 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

3. Indici e parametri urbanistici.

Gli indici e parametri urbanistici degli ambiti di trasformazione residenziale ad alta densità soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/RA) sono i seguenti:

It_{min}	=	1,00 m ³ /m ²
It_{agg}	=	0,20 m ³ /m ² per compensazione
It_{bon}	=	0,15 m ³ /m ² per edilizia residenziale sociale
It_{tot}	=	1,35 m ³ /m ²
He	=	12,50 m (massimo 4 piani fuori terra)
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m
Ds	=	minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
Spp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

4. L'indice di edificabilità fondiaria If sarà fissato dallo strumento urbanistico esecutivo.

5. La tabella seguente riporta la capacità edificatoria in ciascun ambito di trasformazione residenziale a bassa densità soggetto a permesso di costruire convenzionato (PCC/RA).

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale St m ²	Indice di edificabilità territoriale totale It_{tot} m ³ /m ²	Volume totale V_tot m ³	Abitanti massimi Ab_max n
PCC/RA 1	Voghera	Via Molise	2.363	1,35	3.190	21
PCC/RA 2	Voghera	Via Tortona	2.940	1,35	3.969	26
PCC/RA 3	Voghera	Via Tortona	5.307	1,35	7.164	48
PCC/RA 4	Voghera	Via Cremona	2.603	1,35	3.514	23
PCC/RA 5	Medassino	Via Nievio	3.882	1,35	5.241	35
TOTALE			17.095	1,35	23.078	154

Tabella 6 Ambiti PCC/RA: capacità edificatoria

Articolo 47 Ambiti PCC/RA: aree per servizi pubblici

- Le aree per servizi da cedere e monetizzabili negli ambiti di trasformazione residenziali ad alta densità soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/RA), sono dettagliate nei commi seguenti, a seconda della destinazione.
- Le aree per servizi da cedere e monetizzabili negli ambiti di trasformazione residenziali ad alta densità soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/RA), sono dettagliate nei commi seguenti, a seconda della destinazione.

Destinazione	Dotazione complessiva	Cessione minima (o asservimento all'uso pubblico):	Monetizzazione massima
RESIDENZIALE	18,00	12,00 mq/ab	6,00 mq/ab

- Nel caso in cui, all'interno dei suddetti ambiti di trasformazione, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, le aree per servizi pubblici dovranno corrispondere alla seguente tabella.

PRODUTTIVA	10% della SLP produttiva di progetto	È consentita la monetizzazione anche totale delle aree per servizi pubblici, nel caso in cui il Comune non ritenga necessario reperire tali aree nei lotti di intervento.	
COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE	vedi Tabella 1 Quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati		
DIREZIONALE E RICETTIVA	100% della SLP di progetto	50% della SLP di progetto da destinare a parcheggio	50% della SLP di progetto

CAPO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI A BASSA DENSITÀ SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC/RB)

Articolo 48 Ambiti PCC/RB: definizione e localizzazione

1. Gli ambiti di trasformazione PCC/RB si riferiscono ad aree libere, localizzate in contesti urbani a bassa densità edilizia, in cui il Documento di Piano prevede la realizzazione di nuovi edifici con destinazione prevalentemente residenziale, subordinata a permesso di costruire convenzionato.
2. La disciplina urbanistica degli ambiti di trasformazione PCC/RB (destinazioni d'uso ammesse, capacità edificatoria ed incentivi volumetrici, aree per servizi pubblici, ecc.) è definita agli articoli seguenti.
3. Per quanto non trattato dal presente Capo (tipologie edilizie, altezze massime, rapporto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, criticità ambientali ed interventi di compensazione, ecc.), si rimanda alle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione" del Documento di Piano.

Articolo 49 Ambiti PCC/RB: destinazioni d'uso

1. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V	Vicinato	●				alloggio custode		●
		M1	Medie < m ² 600	●			AP2	Depositi a cielo aperto		●
		M2	Medie < m ² 2500	●			AP3	Depositi-magazzini		●
			alloggio custode			alloggio custode			●	
GS	Grandi > m ² 2500		●	AP4	Rottamazione		●			
	alloggio custode			AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●		
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●			A2	Infrastrutture agricole		●	
DIREZIONALI		D1	Uffici		●		A3	Allevamenti		●
	alloggio custode					A4	Coltivazioni		●	
RICETTIVE	D2	Att.priv.culturali sociali	●		ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●	
ESTRATTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●		
AE	Attività di cava			●		E	Interesse generale		●	
				●		P	Privati d'interesse pubbl.		●	

Nota destinazione C1 (*): L'insediamento di esercizi commerciali di media distribuzione è consentito limitatamente al settore alimentare.

Articolo 50 Ambiti PCC/RB: capacità edificatoria

1. Indice di edificabilità minimo I_{t_min}

Le presenti norme attribuiscono agli ambiti di trasformazione ATR/A un indice di edificabilità territoriale minimo I_{t_min} pari a 0,60 mc/mq, che può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso lo sfruttamento degli incentivi edificatori di cui ai commi seguenti.

2. Incentivi edificatori

Ai sensi dell'art. 11, comma 5 della Legge Regionale n. 12/2005, Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori, previsti nei seguenti due casi:

- Applicazione dell'istituto della compensazione urbanistica (vedi Articolo 27);
- Realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (vedi Articolo 28).

2.1. Indice di edificabilità aggiuntivo It_{agg} per compensazione

Il Documento di Piano promuove l'edilizia convenzionata e l'istituto della compensazione urbanistica: a tal fine, a ciascun ambito di trasformazione residenziale ATR/A viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo It_{agg} , a condizione che il volume derivante da tale indice:

- provenga dal volume di compensazione V_{pereg} (vedi Tabella 2) attribuito dal Documento di Piano ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione" individuati dal Piano dei Servizi (vedi Figura 1), secondo il meccanismo di compensazione di cui all'Articolo 27;

L'indice aggiuntivo It_{agg} può raggiungere il valore massimo di 0,20 mc/mq

2.2. Indice bonus It_{bon} edilizia residenziale sociale e

Allo scopo di incentivare il più possibile l'edilizia residenziale sociale, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATR/A un indice bonus It_{bon} da destinare alla suddetta edilizia residenziale sociale, così come definiti all'Articolo 28, in aggiunta all'indice minimo It_{min} , utilizzabile per le destinazioni consentite. L'indice bonus It_{bon} concesso è il seguente:

$$It_{bon}=0,15 m^3/m^2$$

3. Indici e parameri urbanistici.

Gli indici e parametri urbanistici degli ambiti di trasformazione residenziale ad alta densità soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/RA) sono i seguenti:

4. Indici e parameri urbanistici.

Gli indici e parametri urbanistici degli ambiti di trasformazione residenziale a bassa densità soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/RB) sono i seguenti:

It_{min}	=	0,60 m ³ /m ²
It_{agg}	=	0,20 m ³ /m ² per compensazione
It_{bon}	=	0,15 m ³ /m ² per edilizia residenziale sociale
It_{tot}	=	0,95 m ³ /m ²
He	=	9,50 m (massimo 3 piani fuori terra)
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m
Ds	=	minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

5. L'indice di edificabilità fondiaria If sarà fissato dallo strumento urbanistico esecutivo.

6. La tabella seguente riporta la capacità edificatoria in ciascun ambito di trasformazione residenziale a bassa densità soggetto a permesso di costruire convenzionato (PCC/RB).

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale totale	Volume totale	Abitanti massimi
			St m ²	It_tot m ³ /m ²	V_tot m ³	Ab_max n
PCC/RB 4	Voghera	Strada Ilaria	3.224	0,95	3.063	20
PCC/RB 7	Voghera	Via Pantelleria	2.586	0,95	2.457	16
PCC/RB 8	Voghera	Via Resta	2.576	0,95	2.447	16
PCC/RB 9	Voghera	Strada Vaticano	1.184	0,95	1.125	7
PCC/RB 10	Voghera	Via Guicciardini	2.294	0,95	2.179	15
PCC/RB 11	Voghera	Strada Castagna	2.289	0,95	2.175	14
PCC/RB 12	Voghera	Strada Castagna	3.250	0,95	3.088	21
PCC/RB 13	Voghera	Strada Castagna	1.396	0,95	1.326	9
PCC/RB 14	Campoferro	Strada Braide	4.798	0,95	4.558	30
PCC/RB 15	Voghera	Strada Cornaggia	2.394	0,95	2.274	15
PCC/RB 16	Voghera	Strada Cornaggia	2.212	0,95	2.101	14
PCC/RB 18	Voghera	Via Salvaneschi	3.659	0,95	3.476	23
PCC/RB 19	Voghera	Strada Castagna	1.763	0,95	1.675	11
PCC/RB 20	Voghera	Strada Arcone	11.923	0,95	11.327	76
PCC/RB 22	Voghera	Via Salvaneschi	1.859	0,95	1.766	12
PCC/RB 23	Voghera	Strada Granella	2.670	0,95	2.537	17
PCC/RB 24	Valle	Strada Valle	7.267	0,95	6.904	46
PCC/RB 25	Voghera	Strada Bobbio	3.333	0,95	3.166	21
PCC/RB 26	Voghera	Strada Santa Maria Bianca	3.989	0,95	3.790	25
PCC/RB 28	Voghera	Strada Oropa	6.082	0,95	5.778	39
PCC/RB 29	Voghera	Strada Castagna	6.459	0,95	6.136	41
PCC/RB 30	Voghera	Strada Granella	3.122	0,95	2.966	20
PCC/RB 31	Valle	Strada Valle	7.870	0,95	7.477	50
PCC/RB 32	Voghera	Strada Vaticano	3.357	0,95	3.189	21
PCC/RB 33	Voghera	Via Salvaneschi	5.964	0,95	5.666	38
PCC/RB 34	Voghera	Strada Cornaggia	2.388	0,95	2.269	15
PCC/RB 35*	Voghera	Strada di Oriolo	13.008	0,95	12.358	82
PCC/RB 36	Voghera	Strada Arcone	2.515	0,95	2.389	16
PCC/RB 37	Valle	Strada Arcone	5.671	0,95	5.387	36
PCC/RB 38	Voghera	Strada Ferretta	4.950	0,95	4.703	31
PCC/RB 39	Valle	Via Donatello	5.025	0,95	4.774	32
TOTALE			131.077	0,95	124.523	830

(*) Ambiti di trasformazione in cui non è consentita la monetizzazione delle aree per servizi pubblici

Tabella 7 Ambiti PCC/RB: capacità edificatoria

Articolo 51 Ambiti PCC/RB: aree per servizi pubblici

- Le aree per servizi da cedere e monetizzabili negli ambiti di trasformazione residenziali a bassa densità soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/RB), sono dettagliate nei commi seguenti, a seconda della destinazione.

Destinazione	Dotazione complessiva	Cessione minima (o asservimento all'uso pubblico):	Monetizzazione massima
TUTTE LE DESTINAZIONI ambito di trasformazione PCC/RB 35, situato lungo la strada per Oriolo	6.882 mq	6.882 mq	nessuna monetizzazione
RESIDENZIALE	18,00	12,00 mq/ab	6,00 mq/ab

- Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione PCC/RB, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, le aree per servizi pubblici dovranno corrispondere alla seguente tabella.

PRODUTTIVA	10% della SLP produttiva di progetto	È consentita la monetizzazione anche totale delle aree per servizi pubblici, nel caso in cui il Comune non ritenga necessario reperire tali aree nei lotti di intervento.	
COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE	vedi Tabella 1 Quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati		
DIREZIONALE E RICETTIVA	100% della SLP di progetto	50% della SLP di progetto da destinare a parcheggio	50% della SLP di progetto

TITOLO VI. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATP)

Articolo 52 Ambiti ATP: definizione e localizzazione

1. Gli ambiti di trasformazione ATP si riferiscono ad aree libere, in cui il Documento di Piano prevede la realizzazione di nuovi edifici con destinazione prevalentemente produttiva, subordinata a piano di lottizzazione.
2. La disciplina urbanistica degli ambiti di trasformazione ATP (destinazioni d'uso ammesse, capacità edificatoria ed incentivi volumetrici, aree per servizi pubblici, ecc.) è definita agli articoli seguenti.
3. Per quanto non trattato dal presente Capo (tipologie edilizie, altezze massime, rapporto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, criticità ambientali ed interventi di compensazione, ecc.), si rimanda alle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione" del Documento di Piano.

Articolo 53 Ambiti ATP: destinazioni d'uso

1. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V Vicinato	●		
		M1 Medie < m ² 600		●	
		M2	Medie < m ² 2500		●
			alloggio custode		●
		GS	Grandi > m ² 2500		●
alloggio custode			●		
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●		
		alloggio custode			
DIREZIONALI	D1	Uffici		●	
		alloggio custode		●	
	D2	Att.priv.culturali sociali		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●	

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere	●	
		alloggio custode		
	AP2	Depositi a cielo aperto	●	
	AP3	Depositi-magazzini	●	
		alloggio custode		
AP4	Rottamazione	●		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●
	A2	Infrastrutture agric.		●
	A3	Allevamenti		●
	A4	Coltivazioni		●
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
	E	Interesse generale	●	
	P	Privati d'interesse pubbl.	●	

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

Articolo 54 Ambiti ATP: capacità edificatoria

1. Indice di utilizzazione minimo Ut_min

Le presenti norme attribuiscono agli ambiti di trasformazione ATP un indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_min, che può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso lo sfruttamento degli incentivi edificatori di cui ai commi seguenti.

2. Incentivi edificatori

Ai sensi dell'art. 11, comma 5 della Legge Regionale n. 12/2005, Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori, previsti nei seguenti due casi:

- Applicazione dell’istituto della compensazione urbanistica (vedi Articolo 27);
- Realizzazione di infrastrutture di edilizia produttiva convenzionata (vedi Articolo 29).

2.1. Indice di utilizzazione aggiuntivo Ut_agg per edilizia produttiva convenzionata e compensazione

Il Documento di Piano promuove l’edilizia convenzionata e l’istituto della compensazione urbanistica: a tal fine, a ciascun ambito di trasformazione produttivo ATP viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_agg, a condizione che la SLP derivante da tale indice:

- provenga dalla SLP di compensazione SLP_pereq (vedi Tabella 2) attribuita dal Documento di Piano ad uno o più degli “ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione” individuati dal Piano dei Servizi (vedi Figura 1), secondo il meccanismo perequativo di cui all’Articolo 27;
- sia destinata ad infrastrutture di edilizia produttiva convenzionata, così come definite all’Articolo 29, comma 1.

L’indice aggiuntivo Ut_agg, comprensivo della SLP destinata ad edilizia produttiva convenzionata e della SLP di compensazione SLP_pereq, può raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

2.2. Indice bonus Ut_bon

Allo scopo di incentivare il più possibile l’edilizia convenzionata e la compensazione urbanistica, in caso di utilizzo, totale o parziale, dell’indice di utilizzazione aggiuntivo Ut_agg di cui al comma precedente, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATP un indice bonus Ut_bon. La SLP derivante da tale indice, in aggiunta a quella derivante dall’indice minimo Ut_min, potrà essere destinata ad edilizia privata. L’indice bonus Ut_bon concesso è direttamente proporzionale all’indice aggiuntivo Ut_agg, secondo la relazione:

$$Ut_bon = 1,00 \times Ut_agg$$

L’indice bonus Ut_bon può pertanto raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

3. Indici e parametri urbanistici.

Gli indici e parametri urbanistici degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP) sono i seguenti:

Ut_min	=	0,50 m ² /m ²
Ut_agg	=	0,05 m ² /m ²
Ut_bon	=	0,05 m ² /m ²
It_tot	=	0,60 m ² /m ²
He	=	massimo 12,50 m, escluse le torri di lavorazione, i serbatoi, ecc., che potranno avere altezze maggiori
Rc	=	60%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento, calcolato moltiplicando la SLP per una altezza virtuale di 3,00 m

4. L’indice di utilizzazione fondiario Uf sarà fissato dallo strumento urbanistico esecutivo.
5. La tabella seguente riporta la capacità edificatoria in ciascun ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano di lottizzazione (ATP).

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale St m ²	Indice di utilizzazione territoriale totale Ut_tot m ² /m ²	Superficie lorda di pavimento massima SLP_max m ²
ATP 2	Voghera	Strada Ridondello	16.901	0,60	10.141
ATP 3	Campoferro	Strada Campoferro	17.862	0,60	10.717
ATP 4	Campoferro	Strada Campoferro	48.838	0,60	29.303
ATP 5	Campoferro	Strada Campoferro	35.785	0,60	21.471
ATP 6	Campoferro	Strada Campoferro	29.392	0,60	17.635
ATP 7	Campoferro	Strada Campoferro	55.014	0,60	33.008
ATP 8	Campoferro	Strada Campoferro	65.508	0,60	39.305
ATP 9	Campoferro	Strada Campoferro	18.170	0,60	10.902
ATP 10	Medassino	Strada di Frassolo	40.196	0,60	24.118
ATP 11	Medassino	Via Nenni	59.182	0,60	35.509
ATP 12	Medassino	Via Nenni	42.760	0,60	25.656
ATP 13	Medassino	Via Nenni	9.767	0,60	5.860
ATP 14	Medassino	Via Nenni	51.951	0,60	31.171
ATP 15	Medassino	Strada di Frassolo	88.424	0,60	53.054
ATP 17	Medassino	Strada di Frassolo	45.953	0,60	27.572
ATP 18	Medassino	Strada di Frassolo	39.356	0,60	23.614
ATP 19	Medassino	Via Crescente	16.614	0,60	9.968
ATP 20	Medassino	Via Passerina	23.845	0,60	14.307
ATP 21	Campoferro	Strada Campoferro	23.438	0,60	14.063
ATP 22	Voghera	Strada di Oriolo	27.022	0,60	16.213
ATP 23	Voghera	Strada di Oriolo	5.069	0,60	3.041
ATP 24	Voghera	Strada di Oriolo	15.794	0,60	9.476
ATP 25	Voghera	Strada Cascine	160.661	0,60	96.397
ATP	TOTALE		937.502	0,60	562.501

Tabella 8 Ambiti ATP: capacità edificatoria

Articolo 55 Ambiti ATP: aree per servizi pubblici

1. Le aree per servizi da cedere e monetizzabili negli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano di lottizzazione (ATP) sono dettagliate nei commi seguenti, a seconda della destinazione.

Destinazione	Dotazione complessiva	Cessione minima (o asservimento all'uso pubblico):	Monetizzazione massima
PRODUTTIVA	10% della SLP produttiva di progetto	È consentita la monetizzazione anche totale delle aree per servizi pubblici, nel caso in cui il Comune non ritenga necessario reperire tali aree nei lotti di intervento.	

2. Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione ATP, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella produttiva, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, le aree per servizi pubblici dovranno corrispondere alla seguente tabella.

RESIDENZIALE	come per l'attività produttiva		
COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE	vedi Tabella 1 Quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati		
DIREZIONALE E RICETTIVA	100% della SLP di progetto	50% della SLP di progetto da destinare a parcheggio	50% della SLP di progetto

TITOLO VII. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC/P)

Articolo 56 Ambiti PCC/P: definizione e localizzazione

1. Gli ambiti di trasformazione PCC/P si riferiscono ad aree libere, in cui il Documento di Piano prevede la realizzazione di nuovi edifici con destinazione prevalentemente produttiva, subordinata a permesso di costruire convenzionato.
2. La disciplina urbanistica degli ambiti di trasformazione PCC/P (destinazioni d'uso ammesse, capacità edificatoria ed incentivi volumetrici, aree per servizi pubblici, ecc.) è definita agli articoli seguenti.
3. Per quanto non trattato dal presente Capo (tipologie edilizie, altezze massime, rapporto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, criticità ambientali ed interventi di compensazione, ecc.), si rimanda alle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione" del Documento di Piano.

Articolo 57 Ambiti PCC/P: destinazioni d'uso

1. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		●
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V Vicinato	●	
		M1 Medie < m ² 600		●
		M2 Medie < m ² 2500 alloggio custode		●
			GS Grandi > m ² 2500 alloggio custode	
		COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso alloggio custode
DIREZIONALI	D1	Uffici		●
		alloggio custode		●
D2	Att.priv.culturali sociali		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere	●	
		alloggio custode		
	AP2	Depositi a cielo aperto	●	
	AP3	Depositi-magazzini	●	
alloggio custode				
AP4	Rottamazione	●		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●
	A2	Infrastrutture agric.		●
	A3	Allevamenti		●
	A4	Coltivazioni		●
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
	E	Interesse generale	●	
	P	Privati d'interesse pubbl.	●	

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

Articolo 58 Ambiti PCC/P: capacità edificatoria

1. Indice di utilizzazione minimo Ut_min

Le presenti norme attribuiscono agli ambiti di trasformazione PCC/P un indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_min, che può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso lo sfruttamento degli incentivi edificatori di cui ai commi seguenti.

2. Incentivi edificatori

Ai sensi dell'art. 11, comma 5 della Legge Regionale n. 12/2005, Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori, previsti nei seguenti due casi:

- Applicazione dell'istituto della compensazione urbanistica (vedi Articolo 27);
- Realizzazione di infrastrutture di edilizia produttiva convenzionata (vedi Articolo 29).

- 2.1. Indice di utilizzazione aggiuntivo Ut_agg per edilizia produttiva convenzionata e compensazione

Il Documento di Piano promuove l'edilizia convenzionata e l'istituto della compensazione urbanistica: a tal fine, a ciascun ambito di trasformazione produttivo PCC/P viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_agg, a condizione che la SLP derivante da tale indice:

- provenga dalla SLP di compensazione SLP_pereq (vedi Tabella 2) attribuita dal Documento di Piano ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione" individuati dal Piano dei Servizi (vedi Figura 1), secondo il meccanismo perequativo di cui all'Articolo 27;
- sia destinata ad infrastrutture di edilizia produttiva convenzionata, così come definite all'Articolo 29, comma 1.

L'indice aggiuntivo Ut_agg, comprensivo della SLP destinata ad edilizia produttiva convenzionata e della SLP di compensazione SLP_pereq, può raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

2.2. Indice bonus Ut_bon

Allo scopo di incentivare il più possibile l'edilizia convenzionata e la compensazione urbanistica, in caso di utilizzo, totale o parziale, dell'indice di utilizzazione aggiuntivo Ut_agg di cui al comma precedente, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione PCC/P un indice bonus Ut_bon. La SLP derivante da tale indice, in aggiunta a quella derivante dall'indice minimo Ut_min, potrà essere destinata ad edilizia privata. L'indice bonus Ut_bon concesso è direttamente proporzionale all'indice aggiuntivo Ut_agg, secondo la relazione:

$$Ut_{bon} = 1,00 \times Ut_{agg}$$

L'indice bonus Ut_bon può pertanto raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

3. Indici e parametri urbanistici.

Gli indici e parametri urbanistici degli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/P) sono i seguenti:

Ut_min	=	0,50 m ² /m ²
Ut_agg	=	0,05 m ² /m ²
Ut_bon	=	0,05 m ² /m ²
It_tot	=	0,60 m ² /m ²
He	=	massimo 12,50 m, escluse le torri di lavorazione, i serbatoi, ecc., che potranno avere altezze maggiori
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m
Ds	=	minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

4. L'indice di utilizzazione fondiario Uf sarà fissato dallo strumento urbanistico esecutivo.

5. La tabella seguente riporta la capacità edificatoria in ciascun ambito di trasformazione produttivo soggetto a permesso di costruire convenzionato (PCC/P).

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale totale	Superficie lorda di pavimento massima
			St m ²	Ut_tot m ² /m ²	SLP_max m ²
PCC/P 1	Voghera	Via Piacenza	13.993	0,60	8.396
PCC/P 2	Medassino	Strada dei Prati Nuovi	13.512	0,60	8.107
PCC/P 3	Voghera	Strada Provinciale n. 25	46.260	0,60	27.756
PCC/P 4	Medassino	Via Antonicelli	8.516	0,60	5.110
PCC/P 5	Medassino	Via Nievo	2.841	0,60	1.705
PCC/P TOTALE			85.122	0,60	51.073

Tabella 9 Ambiti PCC/P: capacità edificatoria

Articolo 59 Ambiti PCC/P: aree per servizi pubblici

1. Le aree per servizi da cedere e monetizzabili negli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/P) sono dettagliate nei commi seguenti, a seconda della destinazione.

Destinazione	Dotazione complessiva	Cessione minima (o asservimento all'uso pubblico):	Monetizzazione massima
PRODUTTIVA	10% della SLP produttiva di progetto	È consentita la monetizzazione anche totale delle aree per servizi pubblici, nel caso in cui il Comune non ritenga necessario reperire tali aree nei lotti di intervento.	

2. Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione ATP, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella produttiva, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, le aree per servizi pubblici dovranno corrispondere alla seguente tabella.

RESIDENZIALE	26,50 mq/ab	18,00 mq/ab	8,50 mq/ab
COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE	vedi Tabella 1 Quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati		
DIREZIONALE E RICETTIVA	100% della SLP di progetto	50% della SLP di progetto da destinare a parcheggio	50% della SLP di progetto

TITOLO VIII. AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATC)

Articolo 60 Ambiti ATC: definizione e localizzazione

1. Gli ambiti di trasformazione ATC si riferiscono ad aree libere, in cui il Documento di Piano prevede la realizzazione di nuovi edifici con destinazione prevalentemente commerciale, subordinata a piano di lottizzazione.
2. La disciplina urbanistica degli ambiti di trasformazione ATC (destinazioni d'uso ammesse, capacità edificatoria ed incentivi volumetrici, aree per servizi pubblici, ecc.) è definita agli articoli seguenti.
3. Per quanto non trattato dal presente Capo (tipologie edilizie, altezze massime, rapporto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, criticità ambientali ed interventi di compensazione, ecc.), si rimanda alle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione" del Documento di Piano.

Articolo 61 Ambiti ATC: destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		●	PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V	Vicinato	●				AP2	alloggio custode	
		M1	Medie < m ² 600	●			AP3		Depositi a cielo aperto	●
		M2	Medie < m ² 2500 alloggio custode	●				AP4	Depositi-magazzini alloggio custode	●
		GS	Grandi > m ² 2500 alloggio custode			(**)			Rottamazione	
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●		AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●	
		alloggio custode				A2	Infrastrutture agric.		●	
DIREZIONALI	D1	Uffici	●			A3	Allevamenti		●	
	D2	Att.priv.culturali sociali	●			A4	Coltivazioni		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●	
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●	SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●		
						E	Interesse generale	●		
						P	Privati d'interesse pubbl.	●		

Nota destinazione C1

(*): L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, di media e di grande distribuzione è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

(**): La grande distribuzione è consentita solo per l'ATC 12, per generi NON ALIMENTARI. Dovranno essere seguite le procedure regionali, quali quelle dell'art. 5 della DGR 04 luglio 2007, n. 5054 e successive modificazioni.

Articolo 62 Ambiti ATC: capacità edificatoria

1. Indice di utilizzazione minimo Ut_min

Le presenti norme attribuiscono agli ambiti di trasformazione ATC un indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_min, che può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso lo sfruttamento degli incentivi edificatori di cui ai commi seguenti.

2. Incentivi edificatori

Ai sensi dell'art. 11, comma 5 della Legge Regionale n. 12/2005, Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori, previsti nei seguenti due casi:

- Applicazione dell'istituto della compensazione urbanistica (vedi Articolo 27);
- Realizzazione di infrastrutture di edilizia commerciale convenzionata (vedi Articolo 30).

2.1. Indice di utilizzazione aggiuntivo Ut_agg per edilizia commerciale convenzionata e compensazione

Il Documento di Piano promuove l'edilizia convenzionata e l'istituto della compensazione urbanistica: a tal fine, a ciascun ambito di trasformazione commerciale ATC viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_agg, a condizione che la SLP derivante da tale indice:

- provenga dalla SLP di compensazione SLP_pereq (vedi Tabella 2) attribuita dal Documento di Piano ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione" individuati dal Piano dei Servizi (vedi Figura 1), secondo il meccanismo perequativo di cui all'Articolo 27;
- sia destinata ad infrastrutture di edilizia commerciale convenzionata, così come definite all'Articolo 30, comma 1.

L'indice aggiuntivo Ut_agg, comprensivo della SLP destinata ad edilizia commerciale convenzionata e della SLP di compensazione SLP_pereq, può raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

2.2. Indice bonus Ut_bon

Allo scopo di incentivare il più possibile l'edilizia convenzionata e la compensazione urbanistica, in caso di utilizzo, totale o parziale, dell'indice di utilizzazione aggiuntivo Ut_agg di cui al comma precedente, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione ATC un indice bonus Ut_bon. La SLP derivante da tale indice, in aggiunta a quella derivante dall'indice minimo Ut_min, potrà essere destinata ad edilizia privata. L'indice bonus Ut_bon concesso è direttamente proporzionale all'indice aggiuntivo Ut_agg, secondo la relazione:

$$Ut_{bon} = 1,00 \times Ut_{agg}$$

L'indice bonus Ut_bon può pertanto raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

3. Indici e parametri urbanistici.

Gli indici e parametri urbanistici degli ambiti di trasformazione commerciali soggetti a piano di lottizzazione (ATC) sono i seguenti:

Ut_min	=	0,50 m ² /m ²
Ut_agg	=	0,05 m ² /m ²
Ut_bon	=	0,05 m ² /m ²
It_tot	=	0,60 m ² /m ²
He	=	massimo 12,50 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	60%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento, calcolato moltiplicando la SLP per una altezza virtuale di 3,00 m

4. L'indice di utilizzazione fondiario Uf sarà fissato dallo strumento urbanistico esecutivo.

5. La tabella seguente riporta la capacità edificatoria in ciascun ambito di trasformazione commerciale soggetto a piano di lottizzazione (ATC).

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale totale	Superficie lorda di pavimento massima
			St m ²	Ut_tot m ² /m ²	SLP_max m ²
ATC 1	Voghera	Via Lomellina	40.208	0,60	24.125
ATC 2	Voghera	Strada Oriolo	20.337	0,60	12.202
ATC 3	Voghera	Strada Oriolo	21.317	0,60	12.790
ATC 6	Voghera	Via Piacenza	23.812	0,60	14.287
ATC 7	Voghera	Via Piacenza	4.195	0,60	2.517
ATC 8	Voghera	Via Piacenza	5.751	0,60	3.451
ATC 9	Voghera	Via Piacenza	49.018	0,60	29.411
ATC 10	Voghera	Via Piacenza	29.081	0,60	17.449
ATC 11	Voghera	Via Piacenza	28.334	0,60	17.000
ATC 12 (*)	Voghera	Via Piacenza	42.882	0,60	25.729
ATC 13	Voghera	Via Piacenza	11.001	0,60	6.601
ATC 14	Voghera	Via Lomellina	8.747	0,60	5.248
ATC 15	Voghera	Via Lomellina	3.658	0,60	2.195
ATC 16	Voghera	Via Piacenza	21.851	0,60	13.111
ATC 17	Voghera	Via Piacenza	17.236	0,60	10.342
ATC 18	Voghera	Via Piacenza	17.098	0,60	10.259
ATC 19	Voghera	Via Piacenza	7.738	0,60	4.643
ATC 20	Voghera	Via Piacenza	24.051	0,60	14.431
ATC 21	Voghera	Via Piacenza	12.692	0,60	7.615
ATC 22	Voghera	Via Lomellina	19.309	0,60	11.585
ATC 23	Voghera	Via Piacenza	7.376	0,60	4.426
ATC 24	Voghera	Strada Provinciale n. 206	41.440	0,60	24.864
ATC 25	Voghera	Via Piacenza	18.228	0,60	10.937
ATC	TOTALE		475.360	0,60	285.216

Tabella 10 Ambiti ATC: capacità edificatoria

Articolo 63 Ambiti ATC: aree per servizi pubblici

1. Le aree per servizi da cedere e monetizzabili negli ambiti di trasformazione commerciali soggetti a piano di lottizzazione (ATC) sono dettagliate nei commi seguenti, a seconda della destinazione.

Destinazione	Dotazione complessiva	Cessione minima (o asservimento all'uso pubblico):	Monetizzazione massima
COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE	vedi Tabella 1 Quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati		
DIREZIONALE E RICETTIVA	100% della SLP di progetto	50% della SLP di progetto da destinare a parcheggio	50% della SLP di progetto

2. Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione ATP, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella produttiva, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, le aree per servizi pubblici dovranno corrispondere alla seguente tabella.

RESIDENZIALE	26,50 mq/ab	18,00 mq/ab	8,50 mq/ab
PRODUTTIVA	10% della SLP produttiva di progetto	È consentita la monetizzazione anche totale delle aree per servizi pubblici, nel caso in cui il Comune non ritenga necessario reperire tali aree nei lotti di intervento.	

TITOLO IX. AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC/C)

Articolo 64 Ambiti PCC/C: definizione e localizzazione

1. Gli ambiti di trasformazione PCC/C si riferiscono ad aree libere, in cui il Documento di Piano prevede la realizzazione di nuovi edifici con destinazione prevalentemente commerciale, subordinata a permesso di costruire convenzionato.
2. La disciplina urbanistica degli ambiti di trasformazione PCC/C (destinazioni d'uso ammesse, capacità edificatoria ed incentivi volumetrici, aree per servizi pubblici, ecc.) è definita agli articoli seguenti.
3. Per quanto non trattato dal presente Capo (tipologie edilizie, altezze massime, rapporto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, criticità ambientali ed interventi di compensazione, ecc.), si rimanda alle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione" del Documento di Piano.

Articolo 65 Ambiti PCC/C: destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	V	Vicinato	●	
		M1	Medie < m ² 600	●	
		M2	Medie < m ² 2500	●	
			alloggio custode		
		GS	Grandi > m ² 2500		●
		alloggio custode			
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso	●		
		alloggio custode			
DIREZIONALI	D1	Uffici	●		
		alloggio custode			
	D2	Att.priv.culturali sociali	●		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		●	

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manfatturiere		●
		alloggio custode		
	AP2	Depositi a cielo aperto	●	
	AP3	Depositi-magazzini	●	
alloggio custode				
	AP4	Rottamazione		●
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●
	A2	Infrastrutture agric.		●
	A3	Allevamenti		●
	A4	Coltivazioni		●
ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●	
	E	Interesse generale	●	
	P	Privati d'interesse pubbl.	●	

Nota destinazione C1 (*): L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

Articolo 66 Ambiti PCC/C: capacità edificatoria

1. Indice di utilizzazione minimo Ut_min
Le presenti norme attribuiscono agli ambiti di trasformazione PCC/C un indice di utilizzazione territoriale minimo Ut_min, che può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso lo sfruttamento degli incentivi edificatori di cui ai commi seguenti.
 2. Incentivi edificatori
Ai sensi dell'art. 11, comma 5 della Legge Regionale n. 12/2005, Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori, previsti nei seguenti due casi:
 - Applicazione dell'istituto della compensazione urbanistica (vedi Articolo 27);
 - Realizzazione di infrastrutture di edilizia commerciale convenzionata (vedi Articolo 30).
- 2.1. Indice di utilizzazione aggiuntivo Ut_agg per edilizia commerciale convenzionata e compensazione
Il Documento di Piano promuove l'edilizia convenzionata e l'istituto della compensazione urbanistica: a tal fine, a ciascun ambito di trasformazione commerciale PCC/C viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo Ut_agg, a condizione che la SLP derivante da tale indice:

- provenga dalla SLP di compensazione SLP_pereq (vedi Tabella 2) attribuita dal Documento di Piano ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a compensazione" individuati dal Piano dei Servizi (vedi Figura 1), secondo il meccanismo perequativo di cui all'Articolo 27;
- sia destinata ad infrastrutture di edilizia commerciale convenzionata, così come definite all'Articolo 30, comma 1.

L'indice aggiuntivo Ut_agg, comprensivo della SLP destinata ad edilizia commerciale convenzionata e della SLP di compensazione SLP_pereq, può raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

2.2. Indice bonus Ut_bon

Allo scopo di incentivare il più possibile l'edilizia convenzionata e la compensazione urbanistica, in caso di utilizzo, totale o parziale, dell'indice di utilizzazione aggiuntivo Ut_agg di cui al comma precedente, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione PCC/C un indice bonus Ut_bon. La SLP derivante da tale indice, in aggiunta a quella derivante dall'indice minimo Ut_min, potrà essere destinata ad edilizia privata. L'indice bonus Ut_bon concesso è direttamente proporzionale all'indice aggiuntivo Ut_agg, secondo la relazione:

$$Ut_bon = 1,00 \times Ut_agg$$

L'indice bonus Ut_bon può pertanto raggiungere il valore massimo di 0,05 mq/mq.

3. Indici e parametri urbanistici.

Gli indici e parametri urbanistici degli ambiti di trasformazione commerciali soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/C) sono i seguenti:

Ut_min	=	0,50 m ² /m ²
Ut_agg	=	0,05 m ² /m ²
Ut_bon	=	0,05 m ² /m ²
It_tot	=	0,60 m ² /m ²
He	=	massimo 12,50 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	60%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
Spp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento, calcolato moltiplicando la SLP per una altezza virtuale di 3,00 m

4. L'indice di utilizzazione fondiario Uf sarà fissato dallo strumento urbanistico esecutivo.

5. La tabella seguente riporta la capacità edificatoria in ciascun ambito di trasformazione commerciale soggetto a permesso di costruire convenzionato (PCC/C)

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	Superficie territoriale St m ²	Indice di utilizzazione territoriale totale Ut_tot m ² /m ²	Superficie lorda di pavimento massima SLP_max m ²
PCC/C 1	Voghera	Via Piacenza	13.387	0,60	8.032
PCC/C 2	Voghera	Via Piacenza	5.244	0,60	3.146
PCC/C 4	Voghera	Via Piacenza	4.119	0,60	2.471
PCC/C 5	Voghera	Via Piacenza	13.577	0,60	8.146
PCC/C 6	Voghera	Via Piacenza	3.094	0,60	1.856
PCC/C	TOTALE		39.421	0,60	23.653

Tabella 11 Ambiti PCC/C: capacità edificatoria

Articolo 67 Ambiti PCC/C: aree per servizi pubblici

1. Le aree per servizi da cedere e monetizzabili negli ambiti di trasformazione commerciali soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC/C) sono dettagliate nei commi seguenti, a seconda della destinazione.

Destinazione	Dotazione complessiva	Cessione minima (o asservimento all'uso pubblico):	Monetizzazione massima
COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE	vedi Tabella 1 Quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati		
DIREZIONALE E RICETTIVA	100% della SLP di progetto	50% della SLP di progetto da destinare a parcheggio	50% della SLP di progetto

2. Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione ATP, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella produttiva, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, le aree per servizi pubblici dovranno corrispondere alla seguente tabella.

RESIDENZIALE	26,50 mq/ab	18,00 mq/ab	8,50 mq/ab
PRODUTTIVA	10% della SLP produttiva di progetto	È consentita la monetizzazione anche totale delle aree per servizi pubblici, nel caso in cui il Comune non ritenga necessario reperire tali aree nei lotti di intervento.	

TITOLO X. **AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO DI COORDINAMENTO DEL PARCO BARATTA (ATR/PARCO BARATTA)**

Articolo 68 Ambito ATR/Parco Baratta: localizzazione

1. L'ambito di trasformazione ATR/Parco Baratta, già previsto dal PRG vigente, individua una vasta area libera situata nel quadrante sud occidentale del capoluogo di Voghera, delimitata a nord da viale Martiri della Libertà, a sud da via Barbieri, ad est dall'area urbana del quartiere denominato "Pombio", ad ovest dall'area urbana formatasi lungo l'asse viario di Strada Valle.

Articolo 69 Ambito ATR/Parco Baratta: previsioni del PRG vigente, Piano di Coordinamento

1. Il PRG vigente classifica l'ambito in oggetto come "area di trasformazione residenziale di riequilibrio ecologico" ATR/RE 12.
2. Ai sensi dell'articolo 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, l'attuazione dell'ambito ATR/RE 12 è subordinata alla predisposizione di un Piano di Coordinamento:
"L'area di trasformazione ATR/RE 12 viene interamente subordinata ad un Piano di Coordinamento, predisposto dal Comune, soggetto a semplice approvazione da parte del Consiglio Comunale, all'interno del quale dovranno essere predisposti uno o più Piani di Lottizzazione. Il Piano di Coordinamento dovrà inoltre indicare:
 - Perimetro dei diversi Piani di Lottizzazione;
 - Viabilità;
 - Localizzazione dei servizi principali;
 - Indici urbanistici fondiari;
 - Tipologie edilizie.
3. Seguendo le disposizioni del PRG, il Comune di Voghera ha predisposto un Piano di Coordinamento (PDC), che è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 14 aprile 2011.
4. Il PDC del "Parco Baratta" è costituito dai seguenti elaborati:
 - Tavola A1. Stralcio del PRG;
 - Tavola A2. Planimetria catastale;
 - Tavola A3. Individuazione delle proprietà;
 - Tavola A4. Stato di fatto: planimetria generale;
 - Tavola B1. Individuazione degli ambiti di intervento;
 - Tavola B2. Planimetria generale aree di cessione;
 - Elaborato C. Elenco proprietà;
 - Elaborato D. Norme tecniche di attuazione;
 - Elaborato E. Relazione.
5. Il PDC, tra le altre cose, ha suddiviso l'area di trasformazione ATR/RE 12 in 14 comparti, individuati nella Tavola B2 "Individuazione degli ambiti di intervento". Ciascun comparto è singolarmente attuabile mediante piano di lottizzazione.

Articolo 70 Ambito ATR-PARCO BARATTA: previsioni del PGT

1. Il PGT di Voghera conferma l'area di trasformazione ATR/RE 12 individuata dal PRG vigente, classificando la stessa come "ambito di trasformazione residenziale del Parco Baratta soggetto a piano di coordinamento" (ATR/Parco Baratta).
2. Il PGT, inoltre, recepisce integralmente:

- Le Norme Tecniche del PRG vigente relative alla disciplina dell’area di trasformazione ATR/RE 12 (indici e parametri urbanistici ed edilizi, cessioni, monetizzazioni, destinazioni d’uso, ecc.), da applicarsi ora all’ambito di trasformazione ATR/Parco Baratta.
 - I contenuti del Piano di Coordinamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 14 aprile 2011, elaborato ai sensi dell’art. 61 delle norme del PRG.
3. Fatti salvi i contenuti del Piano di Coordinamento approvato, il PGT introduce la seguente importante novità:
- è ammessa la realizzazione di medie strutture di vendita commerciali fino alla categoria MS2-CC2 (superficie di vendita 2.500 metri quadrati), alimentari e non alimentari, in numero libero, da insediare nei comparti A1 e A2, attestati su viale Martiri della Libertà, così come individuati nella Tavola B1 “Individuazione degli ambiti di intervento” del PDC; le altre destinazioni d’uso previste dal Piano di Coordinamento sono interamente confermate
4. Resta inteso che, qualora lo ritenga opportuno in base ad esigenze sopravvenute, l’amministrazione comunale potrà apportare modifiche al Piano di Coordinamento approvato o predisporre un nuovo Piano di Coordinamento.
5. Le destinazioni d’uso ammesse e non ammesse sono pertanto riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●	
		V	Vicinato	●				alloggio custode		
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C1 (*)	M1	Medie < m ² 600	●			AP2	Depositi a cielo aperto		●
		M2	Medie < m ² 2500	●			AP3	Depositi-magazzini		●
			alloggio custode							
		GS	Grandi > m ² 2500				●	AP4	Rottamazione	
alloggio custode										
COMMERCIO INGROSSO	C2	Commercio ingrosso		●		AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		●
		alloggio custode					A2	Infrastrutture agricole		●
DIREZIONALI	D1	Uffici		●			A3	Allevamenti		●
		alloggio custode			A4		Coltivazioni		●	
	D2	Att.priv.culturali sociali		●	ST. SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		●	SERVIZI vedi Piano dei Servizi	SR	Pubblici	●		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava				E	Interesse generale	●		
					P	Privati d’interesse pubbl.	●			

Nota destinazione C1 (*):

- L’insediamento di esercizi commerciali di vicinato è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.
- L’insediamento di esercizi commerciali di media distribuzione è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare, nei comparti A1 e A2, attestati su viale Martiri della Libertà, così come individuati nella Tavola B1 “Individuazione degli ambiti di intervento” del P. di C. La SLP verrà calcolata attribuendo al volume V degli ambiti interessati una altezza virtuale di 3,00 m.

Articolo 71 Ambito ATR/Parco Baratta: capacità edificatoria

1. Il PGT conferma l’indice di edificabilità territoriale previsto dal PRG vigente e dal Piano di Coordinamento approvato, riferito all’intera superficie territoriale dell’ambito ATR/Parco Baratta:
- Indice It = 0,60 mc/mq.
2. La tabella seguente riporta la capacità edificatoria dell’ambito ATR/Parco Baratta.

Sigla ambito	Frazione	Indirizzo	PGT CONTRODEDOTTO			
			Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale	Volume	Abitanti
			St m ²	It m ³ /m ²	V m ³	Ab n
ATR Parco Baratta	Voghera	Viale Martiri della Libertà/via Barbieri	446.976	0,60	268.186	1.788

Tabella 12 Ambito ATR/Parco Baratta: capacità edificatoria

TITOLO XI. PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI DAL DOCUMENTO DI PIANO

Articolo 72 Validità delle indicazioni urbanistiche del PGT dopo la sua scadenza.

1. Le previsioni del Documento di Piano del PGT di Voghera che non saranno state attuate entro i cinque anni della sua validità, saranno oggetto di specifica nuova richiesta al comune da parte degli interessati, per consentire al comune di valutare con il necessario approfondimento la scelta delle aree da individuare nel successivo Documento di Piano e, di conseguenza, non saranno necessariamente riconfermate.
2. Si richiama a questo proposito il parere della Regione Lombardia espresso nella citata DGR n. IX/4399 del 2012, secondo il quale la continuità con lo strumento urbanistico previgente non deve essere attuata attraverso la totale riconferma delle aree di espansione ivi previste.
3. La predisposizione di un nuovo PGT - nella logica della l.r. n. 12/2005 e degli orientamenti del Piano Territoriale Regionale (approvato con DCR 951/2010 e aggiornato con DCR 56/2010 e DCR 276/2011) – dovrà costituire per l'Amministrazione Comunale cui sarà posto in carico, l'occasione per riconsiderare le scelte urbanistiche non attuate del precedente strumento urbanistico generale e riformulare la proposta di sviluppo locale in coerenza con il vigente quadro legislativo e programmatico regionale.
4. Dovrà in quell'occasione essere valutato in modo particolare il riferimento al dimensionamento complessivo del piano, alle conseguenti ricadute in termini di consumo di suolo e ai relativi impatti.

Articolo 73 Volume e superficie lorda di pavimento massimi realizzabili nei cinque anni di validità del Documento di Piano

1. Le previsioni strategiche del Documento di Piano del PGT di Voghera definiscono uno sviluppo urbanistico della città di ampio respiro. È pertanto poco probabile, anche alla luce della cattiva congiuntura economica attuale, che, nei cinque anni di validità del Documento di Piano, possano essere attuati tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT.
2. Ai fini di correlare il consumo di suolo con i reali fabbisogni della città, seguendo i principi della normativa comunitaria, statale e regionale, le presenti norme fissano dei tetti massimi ai volumi e alle SLP realizzabili nel quinquennio di validità del Documento di Piano, secondo i criteri riportati nei paragrafi seguenti.
3. Gli ambiti di trasformazione che prevedono il recupero di volumi esistenti (PR 1, PR 2, PR 3, PR 4, PRC 1), sono disciplinati dal Piano delle Regole. Essi, non comportando un effettivo consumo di suolo, potranno invece essere realizzati indipendentemente dal grado di attuazione complessivo del Documento di Piano.
4. **Ambiti di trasformazione residenziali: volume massimo nel quinquennio**
Nel quinquennio di validità del Documento di Piano, potrà essere realizzato, al massimo, il 30% del volume complessivo V_{tot} previsto negli ambiti di trasformazione residenziali localizzati in aree attualmente non edificate, la cui attuazione comporta un effettivo consumo di suolo. Non potranno quindi essere presentati al comune, e successivamente approvati, piani attuativi residenziali le cui previsioni edificatorie, nel loro complesso, superino il valore massimo riportato nella successiva tabella, precisando che detti valori sono riferiti alle quantità totali previste dai piani attuativi interessati, indipendentemente dal fatto che la eventuale gradualità temporale di attuazione dei piani stessi, prevista dalle rispettive convenzioni, ne preveda la realizzazione in tempi più lunghi di quello di validità del DdP:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale totale	Volume totale	Abitanti massimi
	St m ²	It_tot m ³ /m ²	V_tot m ³	Ab_max n
ATR/A	56.489	1,35	76.260	508
ATR/B	316.437	1,15	363.903	2.426
ATR/C	258.833	0,95	245.891	1.639
PCC/RA	17.095	1,35	23.078	154
PCC/RB	131.077	0,95	124.523	830
ATR-Parco Baratta	446.976	0,60	268.186	1.788
TOTALE	1.226.907	-	1.101.841	7.346
Realizzabile nel quinquennio (30%)	368.072	-	330.552	2.204

5. Ambiti di trasformazione commerciali: superficie lorda di pavimento massima nel quinquennio

Nel quinquennio di validità del Documento di Piano, potrà essere realizzata, al massimo, il 30% della superficie lorda di pavimento complessiva SLP_tot prevista negli ambiti di trasformazione commerciali localizzati in aree attualmente non edificate, la cui attuazione comporta un effettivo consumo di suolo. Non potranno quindi essere presentati al comune, e successivamente approvati, piani attuativi commerciali le cui previsioni edificatorie, nel loro complesso, superino il valore massimo riportato nella successiva tabella, precisando che detti valori sono riferiti alle quantità totali previste dai piani attuativi interessati, indipendentemente dal fatto che la eventuale gradualità temporale di attuazione dei piani stessi, prevista dalle rispettive convenzioni, ne preveda la realizzazione in tempi più lunghi di quello di validità del DdP:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale totale	Superficie lorda di pavimento massima
	St m ²	Ut_tot m ² /m ²	SLP_max m ²
ATC	475.360	0,60	285.216
PCC/C	39.421	0,60	23.653
TOTALE	514.781	-	308.869
Realizzabile nel quinquennio (30%)	154.434	-	92.661

6. Ambiti di trasformazione produttivi: superficie lorda di pavimento massima nel quinquennio

Nel quinquennio di validità del Documento di Piano, potrà essere realizzata, al massimo, il 30% della superficie lorda di pavimento complessiva SLP_tot prevista negli ambiti di trasformazione produttivi localizzati in aree attualmente non edificate, la cui attuazione comporta un effettivo consumo di suolo. Non potranno quindi essere presentati al comune, e successivamente approvati, piani attuativi produttivi le cui previsioni edificatorie, nel loro complesso, superino il valore massimo riportato nella successiva tabella, precisando che detti valori sono riferiti alle quantità totali previste dai piani attuativi interessati, indipendentemente dal fatto che la eventuale gradualità temporale di attuazione dei piani stessi, prevista dalle rispettive convenzioni, ne preveda la realizzazione in tempi più lunghi di quello di validità del DdP:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI	Superficie territoriale St m2	Indice di utilizzazione territoriale totale Ut_tot m2/m2	Superficie lorda di pavimento massima SLP_max m2
ATP	937.502	0,60	562.501
PCC/P	85.122	0,60	51.073
TOTALE	1.022.624	-	613.574
Realizzabile nel quinquennio (30%)	306.787	-	184.072

7. La presentazione al comune della richiesta di approvazione di alcuni ambiti di trasformazione è subordinata agli adempimenti di cui agli articoli successivi.

Articolo 74 Obblighi a carico degli ambiti di trasformazione ATR subordinati a valutazione di incidenza "VI"

- Le indicazioni del presente articolo si riferiscono ad alcuni Ambiti di trasformazione che ricadono nei "corridoi primari" del torrente Staffora, "elementi primari" della Rete Ecologica Regionale (RER), disciplinati dall'Allegato 7 alla DGR 10962/2009, e precisamente:
 - gli ambiti di trasformazione ATR/B 3, ATR/B 7 e ATR/B 8, che ricadono nel "corridoio primario ad alta antropizzazione" del Torrente Staffora;
 - gli ambiti di trasformazione ATR B 14, ATC 6, ATC 7, ATC 8, PCC P1, che ricadono nel "corridoio primario a bassa o moderata antropizzazione" del Torrente Staffora, ma sono localizzati in aree già fortemente urbanizzate.
- A maggior chiarimento di quanto già indicato nelle relative "Schede per l'attuazione degli ambiti di trasformazione", ed in adempimento a quanto richiamato dalla Regione Lombardia (DGR n. IX/4399 del 14 novembre 2012, "Parere in merito al documento di piano del PGT del comune di Voghera") e prescritto dalla provincia di Pavia (DGP n. 378/2012 del 19 novembre 2012, "Verifica di compatibilità con il PTCP"), gli ambiti di trasformazione elencati al comma precedente possono essere considerati "strategici per esigenze territoriali", ed in quanto tali ammessi nei "corridoi regionali primari" individuati dalla RER .
- L'attuazione degli interventi consentiti in questi ambiti di trasformazione, contrassegnati dalla sigla "VI" (Valutazione di Incidenza) nella "Carta delle previsioni di piano del Documento di Piano, è subordinata all'esito positivo della procedura di Valutazione di Incidenza (prevista dal citato Allegato 7 alla DGR n. 10962/2009 e disciplinata dalla legge regionale n. 12/2011 n. 12), che dovrà essere svolta a cura e spese dei soggetti attuatori degli interventi. Lo Studio di Incidenza dovrà individuare gli interventi di rinaturazione compensativa necessari per minimizzare la frammentazione del corridoio ecologico e le ripercussioni ambientali sulle aree a potenziale vocazione naturalistica.

Articolo 75 Obblighi a carico degli ambiti di trasformazione commerciale e degli ambiti di trasformazione produttiva ATP "ST" subordinati a studio sul traffico ATC "ST"

- In base alle prescrizioni della Regione Lombardia (DGR n. IX/4399 del 14 novembre 2012, "Parere in merito al documento di piano del PGT del comune di Voghera") e della provincia di Pavia (DGP n. 378/2012 del 19 novembre 2012, "Verifica di compatibilità con il PTCP"), la possibilità di attuazione di alcuni ambiti di trasformazione commerciale e di trasformazione produttiva è subordinata alla preventiva verifica dell'impatto di traffico da essi complessivamente generato/attratto, da dimensionare in termini di variazioni dei livelli di servizio e di sicurezza attesi lungo gli assi portanti (autostrada A21; ex S.S. 10 Padana inferiore; S.P. 206 Voghera-Novara) su cui gravitano.
- Gli ambiti di trasformazione interessati, identificati con la sigla "ST" (Studio sul traffico), sono i seguenti:
 - ambiti di trasformazione commerciale attestati sulla ex S.S. 10 - Via Piacenza: ATC 9, ATC 10, ATC 11, ATC 12, ATC 13, ATC 16, ATC 17, ATC 18, ATC 19, ATC 20, ATC 23, ATC 25; PCC/C 1, PCC/C 2, PCC/C 4, PCC/C 5.
 - ambiti di trasformazione commerciale attestati sulla S.P. 206: ATC 1, ATC 24.
 - ambiti di trasformazione produttiva localizzati nel polo di Campoferro: ATP 3, ATP 4, ATP 5, ATP 6, ATP 7, ATP 8, ATP 9, ATP 21

- ambiti di trasformazione produttiva localizzati a Medassino serviti dallo svincolo A21-ex S.S. 10: ATP 10, ATP 11, ATP 12, ATP 13, ATP 14, ATP 15, ATP 17, ATP 18, ATP 19, ATP 20.
- 3. Questi approfondimenti - da redigersi in forma unitaria come integrazione dello Studio del traffico del centro storico di cui è dotato il comune - dovranno essere effettuati dai soggetti attuatori degli interventi nell'ambito di trasformazione così come le eventuali opere infrastrutturali che risultassero necessarie in funzione dei risultati di tale studio e soggetti alla validazione da parte della Provincia di Pavia quale ente proprietario e gestore della ex S.S. 10 e della S.P. 206 e, limitatamente alle trasformazioni con ricadute sulla funzionalità dello svincolo autostradale, dalla concessionaria dell'autostrada A21, SATAP S.p.A.
- 4. Gli obblighi di realizzazione degli eventuali interventi infrastrutturali che, a giudizio dei predetti soggetti, risultassero necessari agli effetti di cui sopra costituiscono oneri convenzionali a carico delle trasformazioni stesse, con possibilità di attuazione cadenzata in funzione delle tempistiche di progressivo sviluppo degli insediamenti. Copia del predetto studio integrativo, munita degli esiti del percorso di validazione come sopra descritto, dovrà essere trasmessa per conoscenza alla Direzione Generale infrastrutture e Mobilità di Regione Lombardia.

Articolo 76 Studio idrogeologico-idraulico degli ambiti di trasformazione commerciale ATC e degli ambiti di trasformazione produttiva ATP

1. In base alle prescrizioni della provincia di Pavia (DGP n. 378/2012 del 19 novembre 2012, "Verifica di compatibilità con il PTCP"), la possibilità di attuazione di alcuni ambiti di trasformazione commerciale e di trasformazione produttiva, vista la grande superficie interessata, nonché la natura poco permeabile dei terreni (argille o limi argillosi), dovrà essere preceduta da uno studio idrogeologico-idraulico di dettaglio effettuato considerando la globalità degli interventi e non i singoli ambiti.
2. Detto studio dovrà considerare anche il carattere di pensilità (risultano più alti rispetto al piano di campagna delle aree edificate) dei canali ricettori nonché la loro sezione d'alveo, per verificare la loro capacità di ricevere il grande quantitativo di acque meteoriche che dovranno essere smaltite.
3. Gli ambiti di trasformazione interessati, coincidenti con quelli sottoposti a studio del traffico ed identificati con la sigla "ST" (Studio sul traffico), sono i seguenti:
 - ambiti di trasformazione commerciale attestati sulla ex S.S. 10 - Via Piacenza: ATC 9, ATC 10, ATC 11, ATC 12, ATC 13, ATC 16, ATC 17, ATC 18, ATC 19, ATC 20, ATC 23, ATC 25; PCC/C 1, PCC/C 2, PCC/C 4, PCC/C 5.
 - ambiti di trasformazione commerciale attestati sulla S.P. 206: ATC 1, ATC 24.
 - ambiti di trasformazione produttiva localizzati nel polo di Campoferro: ATP 3, ATP 4, ATP 5, ATP 6, ATP 7, ATP 8, ATP 9, ATP 21
 - ambiti di trasformazione produttiva localizzati a Medassino serviti dallo svincolo A21-ex S.S. 10: ATP 10, ATP 11, ATP 12, ATP 13, ATP 14, ATP 15, ATP 17, ATP 18, ATP 19, ATP 20.

Articolo 77 Segnalazioni grafiche di valore indicativo delle tavole del Documento di Piano

1. In seguito all'accoglimento di osservazioni di associazioni di categoria, alle prescrizioni della Regione Lombardia (citata DGR n. IX/4399 del 2012) ed ai suggerimenti della provincia di Pavia (citata DGP n. 378/2012 del 2012), ritenendo condivisibili le indicazioni del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale relativi al contenimento del consumo di suolo, il Documento di Piano non contiene previsioni di nuovi insediamenti produttivi per la grande industria.
2. La tavola delle previsioni di piano del DdP individua, con apposita simbologia grafica, il quadrante urbanistico in cui eventualmente localizzare nuovi insediamenti produttivi di grande industria, per la il potenziamento del polo energetico in cui è già insediata la centrale termo elettrica.
3. La medesima tavola contiene, con apposita simbologia grafica, i tratti di origine e di destinazione di alcuni tracciati viari da realizzare o da potenziare:
 - tracciato viabilistico in funzione della eventuale futura indicazione di insediamento per la grande industria di cui al comma precedente;
 - tracciato viabilistico della circonvallazione di Oriolo, per evitare l'attraversamento dei mezzi pesanti che provengono dalle fornaci di laterizi di Cervesina e si recano sulla tangenziale della città.
4. Si precisa che le suddette individuazioni non alterano il regime giuridico dei suoli ed hanno valore di scelta indicativa territoriale, in quanto suggeriscono tracciati e localizzazioni ottimali ma non definitivi.

TITOLO XII. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE

Articolo 78 Indicazioni geologico-tecniche

1. Il presente Titolo disciplina la componente geologica relativa agli interventi edilizi ed urbanistici in tutto il territorio comunale, richiamando il seguente documento:
"Studio geologico, idrogeologico e sismico a supporto del Piano di Governo del Territorio del territorio", ai sensi della DGR Lombardia n. VIII/7374 del 28 maggio 2008 e dell'articolo 57, comma 1 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12".
Lo Studio Geologico è stato redatto dal dott. Massimiliano Gazzaniga nell'anno 2011, ed è aggiornato alla più recente normativa antisismica. Esso è costituito dai seguenti elaborati:
 - Fascicolo 1 - Relazione geologica
 - Tavola 1 - Carta geologica
 - Tavola 2 - Carta geomorfologica
 - Tavola 3 - Carta idrogeologica
 - Tavola 4 - Carta PAI e dei vincoli
 - Tavola 5 - Carta di pericolosità sismica locale
 - Tavola 6 - Carta pedologica e di prima caratterizzazione geotecnica
 - Tavola 7 - Carta di sintesi
 - Tavola 8 - Carta di fattibilità geologica
2. In caso di discordanza tra i contenuti del presente Titolo e le norme dello Studio Geologico, prevalgono queste ultime.
3. Lo Studio Geologico costituisce parte integrante del Documento di Piano del PGT, ai sensi della DGR n. 7374/2008.

Articolo 79 Classi di fattibilità geologica

1. La fattibilità geologica è intesa come la capacità di un territorio di ricevere senza significative compromissioni le scelte di urbanizzazione di tipo residenziale, produttivo o terziario e di mantenere un corretto processo evolutivo territoriale.
2. Vengono evidenziati e valutati la pericolosità e il rischio geologico, riassumendo con il termine "geologico" i seguenti elementi territoriali: idraulico, idrogeologico, pedologico, geotecnico, antropico.
3. Sulla base dell'identificazione della pericolosità generata da un determinato fenomeno e dal conseguente rischio ad essa legato, sono individuate le classi di fattibilità geologica:
 - Classe 1. Fattibilità senza particolari limitazioni.
 - Classe 2. Fattibilità con modeste limitazioni.
 - Classe 3. Fattibilità con consistenti limitazioni.
 - Classe 4. Fattibilità con gravi limitazioni.
4. Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni
La classe comprende aree che non presentano particolari limitazioni alle variazioni di destinazione d'uso e per le quali dovrà essere applicato sempre il D.M. 14 gennaio 2008. Rientrano in questa classe aree caratterizzate dalla presenza di litologie in matrice sabbioso-limoso, da soggiacenza della falda molto elevata (maggiore di 25 metri dal p.c.) e conseguentemente da bassa vulnerabilità del primo acquifero.
Nelle aree ricadenti in questa classe è necessario effettuare indagini estese e puntuali di carattere geotecnico ed idrogeologico, di tipo diretto e/o indiretto, atte a verificare preventivamente la compatibilità degli interventi di progetto con la geomorfologia dei luoghi e quindi a definirne le condizioni di ammissibilità. Le indagini da eseguire dovranno essere mirate ad accertare, mediante rilievi geologici - geomorfologici ed idrogeologici diretti, al fine di valutare le effettive condizioni dell'area, e del relativo sottosuolo oggetto di intervento, comprendendo anche un significativo intorno; dovranno inoltre essere compiute, per la progettazione degli interventi, prove geotecniche, quali ad esempio prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, per la valutazione delle caratteristiche fisico - meccaniche dei terreni e delle relative condizioni di stabilità, al fine di definire i criteri di intervento e le specifiche di progetto, nell'ottica di eseguire una corretta

progettazione dei manufatti; in tal senso occorrerà considerare adeguatamente anche le eventuali problematiche e le relative soluzioni progettuali connesse alla regimazione delle acque superficiali e sotterranee. Gli studi dovranno pertanto costituire base per la progettazione definitiva delle opere, secondo quanto previsto dal D.M. LL. PP. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

5. Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa in osservanza al D.M. 14 gennaio 2008. In tale area ricade il nucleo urbanizzato della città di Voghera (arealmente molto esteso), per il quale non è stato possibile reperire dati geotecnici significativi che potessero caratterizzarlo totalmente; tuttavia, dalle poche informazioni disponibili sulle stratigrafie dei pozzi comunali ad uso idropotabile ("Studio Geologico del territorio comunale, Legge Regionale n. 41 del 24 novembre 1997" - Relazione Geologica e Geologico-tecnica anno 1999) e da alcune indagini geotecniche puntuali, si evince come i primi metri di terreno sono caratterizzati dalla presenza di litologie ad elevata componente argillosa.

Le indagini di tipo geologico - tecnico preventive da realizzare per valutare l'effettiva compatibilità degli interventi consentiti in riferimento allo stato dei luoghi ed i criteri cui la loro progettazione deve essere subordinata, dovranno essere mirate ad accertamenti in sito di carattere geologico - morfologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico, secondo quanto evidenziato dalle specifiche problematiche dei luoghi interessati dagli interventi. Oltre alla raccolta di dati pregressi ed al rilevamento di superficie dovranno essere eseguite indagini geognostiche e geotecniche in sito di tipo diretto e/o indiretto, possibilmente in conformità a quanto indicato dalle norme AGI 1977 e s.m.i. (la definizione del numero e tipo di indagini sarà effettuata dal professionista incaricato in relazione alla natura litologica dei terreni, alla tipologia e dimensione delle opere e degli interventi in progetto). In particolare, le indagini geognostiche a livello puntuale, definite in numero, tipologia e profondità in relazione alla situazione geologica locale ed alle caratteristiche delle opere in progetto, dovranno consistere in: apertura di trincee e/o sondaggi geognostici e/o prove penetrometriche e altre prove in sito spinte a profondità significativa; tali indagini dovranno consentire una caratterizzazione fisico - meccanica del sottosuolo sufficientemente rappresentativa della situazione locale per tutta l'area e la porzione di sottosuolo interessati dagli effetti indotti dagli interventi in progetto. Le indagini dovranno essere svolte rigorosamente nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle normative di settore vigenti. Si dovrà inoltre far riferimento, per la progettazione delle opere, a quanto previsto dal D.M. LL. PP. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

6. Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni

Questa classe è stata assegnata a quelle aree, urbanizzate e no, in cui il precario assetto geomorfologico, idrogeologico ed idraulico attuale pone consistenti limitazioni all'edificabilità o alla variazione della destinazione d'uso dei luoghi; per tali aree l'eventuale previsione di interventi edificatori o di interventi che comportino variazioni allo stato dei luoghi dovrà essere preceduta da una preventiva verifica di fattibilità, basata su indagini puntuali di tipo geologico - geomorfologico e geotecnico e/o idrogeologico ed idraulico, in relazione alle problematiche specifiche evidenziate per le diverse aree, mirate ad accertare la tipologia e le caratteristiche degli interventi ammissibili e le condizioni o prescrizioni cui la loro progettazione è subordinata. Questa classe è stata successivamente suddivisa in ulteriori sottoclassi in funzione del tipo di fattore che potrebbe influenzare l'instabilità del territorio; in particolare sono state identificate le 6 sottoclassi descritte nei paragrafi successivi. Per ciascuna delle sottoclassi vengono specificate le relative problematiche di ordine geologico unitamente alle indicazioni o prescrizioni in merito alla tipologia degli interventi ammissibili; vengono infine indicati gli obiettivi principali che le indagini geotecniche - sismiche a vario grado di approfondimento dovranno prendere in considerazione in relazione alla situazione locale ed alla tipologia di interventi previsti. Nelle "Norme geologiche di piano", sono sintetizzate le specifiche riguardanti le indagini preventive necessarie per la progettazione degli interventi nelle aree appartenenti a tutte e 6 le sottoclassi (classi 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f), sia in fase preliminare di valutazione di fattibilità sia nelle successive fasi di dettaglio.

Le indagini di tipo geologico - tecnico preventive da realizzare per valutare l'effettiva compatibilità degli interventi consentiti in riferimento allo stato dei luoghi ed i criteri cui la loro progettazione deve essere subordinata, dovranno essere mirate ad accertamenti in sito di carattere geologico - morfologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico, secondo quanto evidenziato dalle specifiche problematiche dei luoghi interessati dagli interventi. Oltre alla raccolta di dati pregressi ed al rilevamento di superficie dovranno essere eseguite indagini geognostiche e geotecniche in sito di tipo diretto e/o indiretto, possibilmente in conformità a quanto indicato dalle norme AGI 1977 e s.m.i. (la definizione del numero e tipo di indagini sarà effettuata dal professionista incaricato in relazione alla natura litologica dei terreni, alla tipologia e dimensione delle opere e degli interventi in progetto). In particolare, le indagini geognostiche a livello puntuale, definite in numero, tipologia e profondità in relazione alla situazione geologica locale ed alle caratteristiche delle opere in progetto, dovranno consistere in: apertura di trincee e/o sondaggi geognostici e/o prove penetrometriche e altre prove in sito spinte a profondità significativa; tali indagini dovranno consentire una caratterizzazione fisico - meccanica del sottosuolo sufficientemente rappresentativa della situazione locale per tutta l'area e la porzione di sottosuolo interessati dagli effetti indotti dagli interventi in progetto.

Per tutte le aree ricadenti in classe 3 di fattibilità geologica, le indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche per valutare la stabilità dell'insieme fondazione - terreno sono previste per:

- Fondazioni dirette (superficiali) di nuove edificazioni e di edifici industriali (capannoni), al fine di determinare il carico limite del complesso fondazione - terreno ed i cedimenti totali e differenziali;
- Fondazioni profonde (pali - micropali) e opere di consolidamento del terreno;
- Manufatti di materiali sciolti (rilevati);
- Realizzazione di piani interrati e garage sotterranei;
- Fronti di scavo non armati di dimensioni (ampiezza e profondità) tali da risultare pericolosi per la sicurezza;
- Discariche e colmate;
- Fognature e condotte interrate;
- Fattibilità geotecnica di opere su grandi aree;
- Ristrutturazioni che prevedono sovraccarichi alla struttura preesistente e sostanziali alterazioni dello schema statico del fabbricato.

La relazione geotecnica dovrà essere prodotta in sede di presentazione degli elaborati progettuali, per interventi che comprendano le suddette opere elencate, ai sensi del D.M. LL. PP. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

Nella tabella seguente sono state individuate le categorie che rientrano nella casistica delle normali pratiche edilizie con le relative prescrizioni sulla progettazione geotecnica in funzione della tipologia d'intervento.

Tipo di intervento edilizio		Obbligo di relazione geotecnica
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo	Con interventi che prevedono sovraccarichi alla struttura preesistente e sostanziali alterazioni dello schema statico del fabbricato	Sì
Ampliamenti, nuove costruzioni	Residenziale	Sì
	Industriale	Sì
	Interventi residenziali e non residenziali subordinati a preventiva pianificazione (PL)	Sì
	Realizzazione di piani interrati	Sì

Per gli interventi che richiedono la relazione geotecnica, l'idoneità delle soluzioni progettuali deve essere dimostrata mediante calcoli geotecnici sui carichi ammissibili e sulle valutazioni dei cedimenti, e la caratterizzazione del sottosuolo deve essere ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove eseguite secondo quanto prescritto dal D.M. LL. PP. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

6.1. Classe 3a e relative prescrizioni

Comprende porzioni di territorio ricadenti all'interno della fascia C del PAI e caratterizzate da terreni con caratteristiche geomeccaniche scadenti (argille) e bassi valori di soggiacenza della falda (3-4 metri dal p.c.).

Le aree appartenenti a questa sottoclasse sono comprese nella "fascia C" del PAI: sono pertanto soggette alle disposizioni di cui all'art. 1, comma 5 e all'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI. Non essendo state valutate le condizioni di rischio, e al fine di minimizzare le stesse in fase di cambio di destinazione d'uso del suolo, si applicano, se pur parzialmente, gli articoli delle Norme di Attuazione del PAI relativi alla "fascia B" (non presente sul territorio comunale), nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, nella Legge n. 365/2000. In ogni caso, qualsiasi tipo di intervento dovrà essere volto alla salvaguardia della falda, che in queste aree ha una soggiacenza compresa tra 2 e 4 metri circa. Gli studi dovranno pertanto costituire base per la progettazione definitiva delle opere, secondo quanto prescritto dal D.M. LL. PP. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

6.2. Classe 3b e relative prescrizioni

Comprende porzioni di territorio potenzialmente esondabili, per rottura degli argini o per tracimazione del Rio Brignolo in occasione di eventi meteorici eccezionali; in genere tali eventi sono legati a più fattori antropici tra cui la mancata manutenzione e pulizia degli alvei o l'intasamento delle tombature.

In queste aree sono ammessi interventi di ampliamento delle costruzioni esistenti e/o la costruzione di nuovi fabbricati, e gli interventi di trasformazione d'uso del suolo che non comportino variazioni significative o impatti negativi all'assetto geomorfologico ed idrogeologico dei luoghi. Data la particolarità dei territori rientranti in questa classe, la progettazione dovrà essere supportata da

indagini geologico - tecniche atte a verificare non solo le condizioni effettive di compatibilità dei siti di intervento e significativo intorno, ma anche l'idrogeologia dei luoghi, al fine di verificare eventuali possibilità di interferenza delle opere con l'idrografia circostante. In queste aree, al fine di una corretta progettazione, valgono le seguenti prescrizioni:

- I nuovi edifici dovranno essere costruiti almeno 20 cm al di sopra del livello raggiunto dall'allagamento; pertanto, o si eseguiranno recinzioni stagne, o le soglie dei nuovi edifici dovranno collocarsi al nuovo livello di sicurezza, o i piazzali di pertinenza dovranno essere rilevati al franco minimo di sicurezza sopra esposto;
- Le fognature dei nuovi edifici dovranno dotarsi di sistemi di sicurezza che impediscano il rigurgito delle acque verso l'interno;
- Dovrà essere mantenuta in efficienza la rete interna di smaltimento delle acque piovane ed il reticolo idrico circostante (Rio Brignolo).

Gli studi dovranno pertanto costituire base per la progettazione definitiva delle opere, secondo quanto prescritto dal D.M. LL. PP. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

6.3. Classe 3c e relative prescrizioni

In questa sottoclasse ricadono le aree interessate da attività estrattive attive e dismesse; tra le aree dismesse, alcune sono rimaste depresse rispetto al piano campagna circostante e presentano un fondo scavo asciutto, altre presentano acqua sul fondo ed infine alcune sono state recuperate dalle attività agricole.

Gli interventi in queste aree possono essere esclusivamente di carattere ambientalistico, al fine di mitigare l'attuale stato di degrado. Potranno essere inserite infrastrutture di vario tipo purché siano connesse al recupero ambientale. Qualsiasi modifica di destinazione d'uso dovrà essere supportata da indagini di carattere ambientalistico ed idrogeologico, al fine di verificare la compatibilità degli interventi di progetto. In particolare, le indagini dovranno essere mirate al controllo dell'interferenza fra gli interventi e la falda, ponendo particolare attenzione alle soluzioni idrogeologiche più idonee al fine di salvaguardare gli acquiferi. Pertanto, il professionista incaricato dovrà proporre razionali soluzioni tecniche alle problematiche ambientali, che dovranno essere illustrate in una apposita "Relazione idrogeologica", che farà parte integrante degli atti progettuali. Sono necessarie la realizzazione di puntuali valutazioni e studi idrogeologici, che permetteranno la ricostruzione dell'andamento della falda e la definizione delle caratteristiche idrauliche dell'acquifero. Tali conoscenze potranno essere ottenute attraverso indagini dirette quali sondaggi e/o prove penetrometriche. Si dovranno realizzare almeno due piezometri: uno a monte ed uno a valle rispetto al flusso della falda, al fine di poter controllare le caratteristiche chimiche delle acque sotterranee.

Gli studi dovranno pertanto costituire base per la progettazione definitiva delle opere, secondo quanto prescritto dal D.M. LL. PP. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

6.4. Classe 3d e relative prescrizioni

Gli interventi in queste aree possono essere esclusivamente di carattere ambientalistico, al fine di mitigare l'attuale stato di degrado. Potranno essere inserite infrastrutture di vario tipo purché siano connesse al recupero ambientale. Qualsiasi modifica di destinazione d'uso dovrà essere supportata da indagini di carattere ambientalistico ed idrogeologico, al fine di verificare la compatibilità degli interventi di progetto. In particolare, le indagini dovranno essere mirate al controllo dell'interferenza fra gli interventi e la falda, ponendo particolare attenzione alle soluzioni idrogeologiche più idonee al fine di salvaguardare gli acquiferi. Pertanto, il professionista incaricato dovrà proporre razionali soluzioni tecniche alle problematiche ambientali, che dovranno essere illustrate in una apposita "Relazione idrogeologica", che farà parte integrante degli atti progettuali. Sono necessarie la realizzazione di puntuali valutazioni e studi idrogeologici, che permetteranno la ricostruzione dell'andamento della falda e la definizione delle caratteristiche idrauliche dell'acquifero. Tali conoscenze potranno essere ottenute attraverso indagini dirette quali sondaggi e/o prove penetrometriche. Si dovranno realizzare almeno due piezometri: uno a monte ed uno a valle rispetto al flusso della falda, al fine di poter controllare le caratteristiche chimiche delle acque sotterranee.

Gli studi dovranno pertanto costituire base per la progettazione definitiva delle opere, secondo quanto prescritto dal D.M. LL. PP. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

6.5. Classe 3e e relative prescrizioni

In questa sottoclasse ricadono le aree impostate su terreni limoso-argillosi aventi caratteristiche geomeccaniche scadenti nei primi metri di profondità dal p.c. e soggiacenza compresa tra 4 e 5 metri dal piano campagna.

In queste aree sono ammessi interventi di ampliamento delle costruzioni esistenti e/o la costruzione di nuovi fabbricati, e gli interventi di trasformazione d'uso del suolo che non comportino variazioni significative o impatti negativi all'assetto geomorfologico ed idrogeologico dei luoghi. Data la vulnerabilità medio - alta dei territori rientranti in questa classe, la progettazione dovrà essere

supportata da indagini geologico - tecniche atte a verificare non solo le condizioni effettive di stabilità dei siti di intervento e significativo intorno, ma anche l'idrogeologia dei luoghi, al fine di verificare eventuali possibilità di interferenza delle opere con la falda freatica.

Gli studi dovranno pertanto costituire base per la progettazione definitiva delle opere, secondo quanto prescritto dal D.M. LL. PP. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

6.6. Classe 3f e relative prescrizioni

In questa sottoclasse ricadono le aree impostate su terreni limoso-argillosi aventi caratteristiche geomeccaniche scadenti ei primi metri di profondità dal p.c. e soggiacenza maggiore di 5 metri dal piano campagna.

In queste aree sono ammessi interventi di ampliamento delle costruzioni esistenti e/o la costruzione di nuovi fabbricati, e gli interventi di trasformazione d'uso del suolo che non comportino variazioni significative o impatti negativi all'assetto geomorfologico e idrogeologico dei luoghi. Data la vulnerabilità medio - alta dei territori rientranti in questa classe, la progettazione dovrà essere supportata da indagini geologico - tecniche atte a verificare non solo le condizioni effettive di stabilità dei siti di intervento e significativo intorno, ma anche l'idrogeologia dei luoghi, al fine di verificare eventuali possibilità di interferenza delle opere con la falda freatica.

Gli studi dovranno pertanto costituire base per la progettazione definitiva delle opere, secondo quanto prescritto dal D.M. LL. PP. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

7. Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni

La classe comprende aree a grado di pericolosità tale da porre gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso; in tali aree deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento di superficie o volume e senza aumento di carico insediativo. Nell'ambito di tale classe sono state individuate le seguenti sottoclassi.

In linea generale, nelle aree ricadenti in tale classe deve essere esclusa ogni nuova edificazione, mentre è consentita esclusivamente la realizzazione di opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della LR n. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrove localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di fenomeno di rischio caratterizzante i siti.

7.1. Classe 4a e relative prescrizioni

In questa sottoclasse ricadono i terreni inclusi nelle aree di stretta pertinenza dei corsi d'acqua.

In questa sottoclasse sono valide le prescrizioni generali della classe 4 di fattibilità geologica, precedentemente esposte.

7.2. Classe 4b e relative prescrizioni

Comprende una fascia di 10 metri di ampiezza misurata dal ciglio della scarpata sommitale o dell'impiuvio dei corsi d'acqua del "reticolo idrico minore", come individuato dallo studio comunale del 2004 ai sensi della DGR n. 7/7868/2002 e s.m.i. Tali aree, esclusivamente di pertinenza fluviale, risultano più ampie nelle zone di piena aventi tempi di ritorno pari a 200 e 500 anni.

In questa classe sono ammesse le sole opere di regimazione idraulica atte a favorire il deflusso delle acque o di difesa di fondo o spondale strettamente necessarie per manutenzione e pubblica utilità; l'ammissibilità di tali opere è tuttavia subordinata ad una valutazione preventiva, mediante uno studio idraulico ed ambientale mirato a valutare l'efficacia degli interventi in relazione alla dinamica complessiva del corso d'acqua, e la loro compatibilità con lo stato dei luoghi e delle opere già esistenti, nonché a definire i criteri cui la loro progettazione e realizzazione è subordinata.

Le attività espressamente vietate e consentite all'interno di tali aree sono già state indicate nello "Studio di Individuazione del reticolo idrico principale e minore di competenza comunale" redatto nel 2004 dal Comune, ai sensi della DGR n. 7/7868/2002 e DGR n. 7/13950/2003, e sono richiamate all'articolo successivo.

7.3. Classe 4c e relative prescrizioni

In questa sottoclasse rientrano aree di ex discarica sia di rifiuti solidi urbani (RSU) sia di rifiuti tossici e nocivi, attualmente esaurite e controllate. Si tratta di zone previste dal D.Lgs. n. 258/2000, art. 5, comma 4, che devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione ed alle relative infrastrutture di servizio (in tratteggio di colore rosso è indicata l'area di

discarica non di pertinenza comunale).

Le aree che ricadono in questa sottoclasse non sono più recuperabili ad altri fini diversi dal "verde con piantumazioni arbustive e/o arboree".

Articolo 80 Fasce di rispetto del reticolo idrico principale e minore

1. Il comune di Voghera ha approvato lo "Studio di Individuazione del reticolo idrico principale e minore di competenza comunale", redatto nel 2004 ai sensi della DGR n. 7/7868/2002 e della DGR n. 7/13950/2003.

1.1. Reticolo idrico principale

Nelle fasce di rispetto del reticolo idrico principale sono vietate le seguenti attività, oltre a quanto disposto dall'art. 96 del RD n. 523/1904:

- le nuove edificazioni, le piantagioni ed i movimenti in terra; sono ammessi solo interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31, lett. a) b) c) della Legge n. 457/78);
- la tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n. 152/1999 e s.m.i. e del regolamento regionale ancora da emanare;

Nelle fasce di rispetto del reticolo idrico principale sono consentite le seguenti attività, previa autorizzazione da parte della Regione Lombardia (autorità idraulica competente sul reticolo principale):

- le costruzioni temporanee, prive di fondazioni in calcestruzzo ovvero in calcestruzzo armato solidali con il terreno di fondazione (es. ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimuovibili in caso di necessità;
- le recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza minima di 10 metri dalla sommità della sponda incisa;
- tutte le opere previste dagli art. 95, 97 e 98 del RD n. 523/1904.

1.2. Reticolo idrico minore

Nelle fasce di rispetto del reticolo idrico minore sono vietate le seguenti attività, oltre a quanto disposto dall'art. 96 del RD n. 523/1904:

- gli scavi, le piantagioni, il movimento terra, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quote del piano campagna;
- gli spostamenti in sede degli alvei, fatti salvi eventi straordinari causati da situazioni calamitose; tali spostamenti devono essere comunque prescritti ed autorizzati dall'amministrazione comunale su richiesta dell'ufficio tecnico o di organi superiori;
- la tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n. 152/1999 e s.m.i. e del regolamento regionale ancora da emanare;

In caso di eventuali richieste di nuovi costruzioni, tra fabbricati esistenti in zone già edificate posti a distanza inferiore a 3 metri, può essere mantenuto il filo dei fabbricati esistenti, considerando come tale quello più vantaggioso ai fini della salvaguardia della fascia di rispetto.

Nelle fasce di rispetto del reticolo idrico minore sono consentite le seguenti attività, previa autorizzazione da parte del Comune (autorità idraulica competente sul reticolo minore):

- eventuali modifiche delle sezioni trasversali e/o longitudinali dei corsi d'acqua che comportino variazioni di pendenza e/o variazioni della sezione;
- interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime dei corsi d'acqua;
- opere di difesa radenti, ossia senza restringimento della sezione d'alveo ed a quota non superiore al piano campagna, da realizzare in maniera tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo. Tali opere dovranno essere progettate con norme costruttive e pendenze tali da permettere l'accesso al corso d'acqua; la realizzazione di muri verticali o ad elevata pendenza dovrà essere consentita unicamente all'interno di centri abitati e, in ogni modo, dove non siano possibili scelte di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili;
- recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica situate alla distanza di 4 m dalle sponde;
- opere previste agli art. 95, 97, 98 del R.D. 523/1904;
- attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature ed infrastrutture a rete in genere); gli interventi di questo tipo aventi luce superiore ai 6 metri dovranno essere realizzati secondo le disposizioni della direttiva dell'Autorità di Bacino del Po "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" - paragrafi 3 e 4.

In ogni caso, in base a quanto disposto dalla DGR n. 7/13950/2003, i manufatti di attraversamento non dovranno, in alcun modo:

- restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso;
- avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna;

- comportare una riduzione della pendenza del rio mediante l'utilizzo di soglie di fondo.
- Gli attraversamenti ed i manufatti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno:
- essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo;
 - essere comunque adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

Articolo 81 Scenario di pericolosità sismica

1. Il territorio comunale di Voghera rientra nei seguenti due scenari di pericolosità sismica:
 - Z4a: "zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi;
 - Z4d: "zona con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale.

TITOLO XIII. TUTELA DEL PAESAGGIO

Articolo 82 Piano del paesaggio

1. Il Documento di Piano fa parte degli atti costituenti il "Piano del Paesaggio Lombardo", e le sue disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati (Piano Paesaggistico Regionale PPR e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP), in quanto atto di maggior dettaglio.
2. In conformità all'art. 34 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale ("Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT"), il Documento di Piano del PGT di Voghera ha impostato le scelte di sviluppo urbanistico in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio lombardo (si veda il fascicolo specifico "Il paesaggio"), e in particolare:
 - a) ha recepito le norme del PPR ed assunto gli orientamenti contenuti nel QRP (Quadro di Riferimento Paesaggistico) e negli elaborati dispositivi e di indirizzo del PPR e del PTCP;
 - b) ha preso in considerazione, a tal fine, gli elaborati conoscitivi e di inquadramento paesaggistico messi a disposizione dal PPR e dal PTCP;
 - c) ha assunto le necessarie misure di inquadramento delle proprie scelte urbanistiche, in forme integrate per il rispetto di valori paesaggistici di rilievo sovracomunale o di interesse intercomunale desumibili dal PPR e dal PTCP;
 - d) ha assunto come riferimento metodologico la DGR 29 dicembre 2005, n. 1681 "Modalità per la pianificazione comunale" con specifico riferimento all'allegato "Contenuti paesaggistici del PGT";
 - e) ha tenuto conto in via prioritaria del recupero e del riuso degli edifici e dei siti abbandonati e della riqualificazione delle aree e degli ambiti di riconosciuto degrado e compromissione paesaggistica.

Articolo 83 Indicazioni per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole

1. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole dovranno articolare le proprie norme, in base ai temi specificamente disciplinati, facendo riferimento alle indicazioni della normativa del Piano Paesaggistico Regionale.
2. Dovrà essere specificamente disciplinata la tutela paesaggistica di:
 - "beni paesaggistici" regionali, descritti all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004, con riferimento all'art. 16 bis delle norme del PPR ("Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici");
 - "ambiti di elevata naturalità", con riferimento all'art. 17 delle norme del PPR Regionale ("Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità");
 - "laghetti di cava", con riferimento all'art. 19 ("Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi") delle norme del PPR;
 - "idrografia naturale superficiale", con riferimento all'art. 20 ("Rete idrografica naturale fondamentale") delle norme del PPR, con particolare riferimento alla tutela del fiume Po;
 - "idrografia artificiale della pianura", con riferimento all'art. 21 ("Infrastruttura idrografica artificiale della pianura: principali navigli storici, canali di bonifica e rete irrigua") delle norme del PPR;
 - "geositi", con riferimento all'art. 22 ("Geositi") delle norme del PPR;
 - "siti UNESCO", con riferimento all'art. 23 ("Siti UNESCO") delle norme del PPR;
 - "Rete verde comunale", con riferimento all'art. 24 ("Rete verde regionale") delle norme del PPR;
 - "tutela dei centri, nuclei e insediamenti storici", con riferimento all'art. 25 ("Individuazione e tutela dei centri, nuclei e insediamenti storici") delle norme del PPR, con riferimento a:
 - individuazione dettagliata e tutela dei centri, nuclei e insediamenti storici;
 - individuazione dettagliata e tutela delle cascate storiche;
 - "viabilità storica e d'interesse paesaggistico", con riferimento all'art. 26 ("Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico") delle norme del PPR;
 - "Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo", con riferimento all'art. 27 ("Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo") delle norme del PPR;
 - "Aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado", con riferimento all'art. 28 ("Riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado") delle norme del PPR.

Articolo 84 Indicazioni per il Piano delle Regole: individuazione e tutela dei centri, nuclei e insediamenti storici

1. Il Piano delle Regole dovrà riportare sulla cartografia aggiornata aerofotogrammetrica i perimetri dei centri, nuclei e insediamenti storici anche di carattere rurale, comprendendovi gli eventuali spazi aperti pubblici e privati interclusi, ed esterni adiacenti, nonché l'individuazione di edifici isolati e/o di manufatti di rilievo storico-ambientale, specificando e motivando eventuali scostamenti rispetto a quanto contenuto nella cartografia.
2. Le norme specifiche degli ambiti della città storica del Piano delle Regole individueranno le misure e le azioni più idonee per salvaguardare e promuovere il recupero dei centri e nuclei di antica formazione e degli insediamenti rurali tradizionali, nel rispetto delle specifiche connotazioni identitarie legate agli aspetti storico-architettonici e ai consolidati sistemi ed elementi di relazione con il contesto.

Articolo 85 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

1. Gli ambiti di trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio secondo quanto indicato espressamente nel Fascicolo 12 (NORME TECNICHE DI TUTELA PAESAGGISTICA) del Piano di Governo del Territorio di Voghera.
2. In conformità a quanto indicato dall'art. 34 delle norme tecniche del PPR ("Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT"), essi assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, alle cui determinazioni devono attenersi.
3. Essi costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra il PGT nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microubanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:
 - Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella "Carta del paesaggio" del Documento di Piano;
 - Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
 - Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
 - Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
 - Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.
4. L'atto di approvazione da parte della giunta comunale del Consiglio Comunale degli ambiti di trasformazione dà conto dell'avvenuta verifica della coerenza delle previsioni e della proposta progettuale con il PGT e il Piano del Paesaggio, acquisito preliminarmente il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.
5. Nel caso in cui gli ambiti di trasformazione interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle suddette aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D.Lgs. 42/2004 ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative misure di conoscenza"), ove esistente, e dalla DGR 2121 del 15 marzo 2006 ("Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12").
6. Nel caso in cui gli ambiti di trasformazione interessino aree di degrado o compromissione paesaggistica, dovranno essere definiti appropriati scenari organici di riqualificazione paesaggistica dei suddetti ambiti. La valutazione degli interventi dovrà essere effettuata con specifico riferimento alle necessarie coerenze con detti scenari, considerando le eventuali necessità di confronto intercomunale di cui al comma 11 dell'articolo 39 delle norme del PPR; nel caso in cui la pianificazione attuativa abbia definito anche specifiche e dettagliate norme e indicazioni paesaggistiche per gli interventi di recupero, si applicano le semplificazioni procedurali di cui al comma 12 del citato articolo 39 delle norme tecniche del PPR, ossia il giudizio paesistico si intende positivamente esperito qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio.

Articolo 86 "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

1. Esame di impatto paesistico
Ai sensi degli articoli 35-40 della Parte IV ("Esame paesistico dei progetti") delle norme del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), tutti i progetti urbanistici ed edilizi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, secondo quanto indicato espressamente nel Fascicolo 12 (NORME TECNICHE DI TUTELA PAESAGGISTICA) del Piano di Governo del Territorio di Voghera.

TITOLO XIV. RETE ECOLOGICA REGIONALE (RER) E RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

Articolo 87 Rete Ecologica Regionale (RER)

1. Il PGT del Comune di Voghera recepisce le indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008, successivamente integrata con DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009.