

**COMUNE DI OSTIGLIA**  
(provincia di Mantova)



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio 12/2005 e s.m.i.

## Variante n. 1



### Documento di Piano

**OGGETTO:**

DDP.06 - Norme e allegato edifici vincolati

Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Progetto e Valutazione  
Ambientale Strategica (V.A.S.):

Arch. Genta Rossano

SINDACO:  
Dott. Primavori Valerio

SEGRETARIO:  
Dott. Magalini Renato

UFFICIO TECNICO:  
Ing. Lorenzo Grecchi (Responsabile Area Tecnica)  
Geom. Daniele Rossi  
Geom. Pecchio Alessandro  
Dott. Gristina Francesco Paolo

Adozione D.C.C. n°2 del 08/02/2019

Approvazione D.C.C. n° del

B.U.R.L. n° del

DATA: Luglio 2019

## SOMMARIO:

ART. 1.	DISPOSIZIONI GENERALI .....	1
ART. 2.	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	2
ART. 3.	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE .....	3
ART. 4.	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI .....	3
ART. 5.	DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI .....	4
ART. 6.	DISTANZE .....	7
ART. 7.	AREE DI PERTINENZA .....	8
ART. 8.	DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	9
ART. 9.	APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE .....	13
ART. 10.	AREE PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA .....	13
ART. 11.	CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEGLI INCREMENTI VOLUMETRICI (PREMIALITA') .....	14
ART. 12.	MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI ED I PIANI DI SETTORE .....	14
ART. 13.	INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO .....	15
ART. 14.	COMPARTO PRODUTTIVO “CANAL BIANCO” P.I.I. DI INSEDIAMENTO EUSIDER .....	15
ART. 15.	PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE.....	17
ART. 16.	IL PIANO DEI SERVIZI .....	30
ART. 17.	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI .....	30
ART. 18.	IL PIANO DELLE REGOLE .....	31
ART. 19.	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE .....	31
ART. 20.	PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI .....	32
ART. 21.	OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	32
ART. 22.	APPENDICE NORME GEOLOGICHE DI PIANO .....	33

## **ART. 1. - DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone quali obiettivi:
  - promuovere politiche per lo sviluppo economico e sociale dei residenti;
  - mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
  - migliorare la qualità ambientale delle componenti aria, acqua e suolo, ridurre e contenere le emissioni inquinanti;
  - salvaguardare gli habitat naturali;
  - potenziare la rete ecologica e conservare le biodiversità;
  - organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
  - migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
  - valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio.
2. Il Piano di Governo del Territorio si attua utilizzando i meccanismi di compensazione, perequazione e incentivazione, finalizzati ad un'equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.
3. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
4. Il Piano di Governo del Territorio:
  - ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
  - esplica la propria efficacia disciplinando interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
  - è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
  - in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
  - individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;
  - individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree verdi, anche private, che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.
5. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, la dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)".
6. Nella normativa che segue, la dizione "adozione del PGT" assume il significato "adozione del primo dei documenti costituenti il PGT"; la dizione "approvazione del PGT" assume il significato di "approvazione dell'ultimo dei documenti costituenti il PGT".
7. I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del territorio contengono sia nelle previsioni grafiche sia in quelle normative disposizioni aventi il carattere di prescrizioni, direttive ed indirizzi, secondo quanto previsto all'ART. 4.
8. All'interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle "Zone omogenee" operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificata dalla circostanza che l'utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente PRG, facilita la comprensione del contenuto del PGT.

## **ART. 2. - CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Il Documento di Piano definisce:
  - a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
  - b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
  - c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico mediante rinvio allo studio specifico.
2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il Documento di Piano:
  - a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
  - b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
  - c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o in Piani di Zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
  - d) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;
  - e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;
  - f) determina, in conformità a quanto disposto dalla l.r. 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
  - g) definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione.
3. In particolare, per la definizione degli obiettivi di cui al comma 2, punto b) il Documento di Piano indica una possibilità edificatoria di circa 328.286 mc per la residenza; la dotazione per i servizi può invece contare su 116.900 mq di nuove aree.
4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.
5. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, l.r. 12/2005.
6. In sede di prima applicazione della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 sul territorio comunale, la presente normativa del Documento di Piano contiene alcune formulazioni normative necessarie alla sua

applicazione, che, una volta recepite secondo le indicazioni specifiche negli altri documenti del PGT, potranno essere omesse in sede di modifica del presente o di approvazione di un nuovo Documento di Piano alla sua scadenza quinquennale.

### **ART. 3. - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE**

1. Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, come definite dall'ART. 4 delle presenti norme, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.
5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
6. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.
7. Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno rispetto ai Piani attuativi valore orientativo.
8. 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.
9. Le presenti norme recepiscono e si conformano alle indicazioni dei piani di settore e delle valutazioni ambientali le cui prescrizioni si intendono qui integralmente trascritte. In particolare:
  - le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto
  - della redazione del PGT redatto ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005 e secondo le indicazioni della DGR 22/12/2005 – n. 8/1566 messo a disposizione dall'Amministrazione Comunale;
  - le prescrizioni e le indicazioni di opere di mitigazione ambientale contenute negli elaborati di VAS e di Vinca redatti in occasione del PGT.
  - le indicazioni sulla mitigazione ambientale degli interventi espresse dagli Enti competenti in occasione di approvazione degli strumenti attuativi già vigenti;
  - le indicazioni e prescrizioni del piano di zonizzazione acustica.

### **ART. 4. - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI**

1. La normativa seguente si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, agli strumenti attuativi ed ai Piani di Settore.
2. Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi ed i Piani di Settore si devono attenere e che riguardano quantità, localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano annette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.

3. Direttive: indicano in termini generali le politiche che i piani attuativi ed i Piani di Settore devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.
4. Indirizzi: Insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione.  
Gli indirizzi forniscono inoltre ai piani attuativi ed ai Piani di Settore una gamma di possibili interventi, anche facoltativi che possono, ove indicato, costituire le condizioni per usufruire degli incentivi previsti dal successivo ART. 11.

## **ART. 5. - DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

### **Superficie lorda di pavimento (Slp)**

È la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano. Fanno pertanto parte della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e, comunque, le superfici agibili.

Sono computati nella Slp gli ambienti sottostanti i tetti a falde, qualora presentino un'altezza media ponderale di m. 2,40: al fine della verifica dell'altezza interna verrà preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non strutturali, quali controsoffitti, e con l'esclusione di eventuali sottostanti travi, capriate e simili. Qualora detti ambienti sottostanti i tetti a falde superino detta altezza solo per una porzione della loro superficie ai fini del conteggio della superficie lorda di pavimento verrà presa in considerazione solo detta porzione.

Non vengono conteggiate nella Slp:

- le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio per una profondità massima di m. 1,50;
- le superfici nette dei vani scala condominiali o comuni a più unità e dei vani corsa degli impianti di sollevamento e dei relativi androni d'ingresso;
- le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito;
- le superfici nette degli spazi comuni di distribuzione ai piani;
- le superfici nette di pertinenza di unità immobiliari residenziali destinate a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impediti e simili, compresi i relativi spazi di accesso per una superficie massima di mq. 9 per ciascuna unità immobiliare e per un'altezza massima di m. 2,40;
- le superfici nette degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari (comprese quelle esclusivamente destinate all'accesso e alla manovra) purché l'altezza interna non superi m 2,50 e la superficie lorda di pavimento non superi 1,00 mq ogni 100 mc di volumetria residenziale. In caso di superficie superiore viene computata la sola eccedenza;
- le superfici destinate a cantine condominiali per una superficie netta massima di 15 mq. per ogni unità immobiliare;
- le superfici relative ai volumi tecnici, e cioè ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla loro collocazione, le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di captazione dell'energia solare, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, del gas, di raccolta e sgombero dei rifiuti ecc.), compresi i relativi ed esclusivi spazi di accesso.

Le superfici destinate a pertinenze di unità immobiliari dei piani interrati, a condizione che non emergano dalla quota di terra oltre due metri, purché abbiano un'altezza netta interna non superiore a m 2,40 e siano comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano non vengono conteggiate nella Slp

Le superfici dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili o agibili vengono conteggiate nella SIp.

Per gli interventi comprendenti rustici di origine agricola, la relativa SIp viene considerata, ancorché non delimitata da murature perimetrali, come esistente a tutti gli

effetti ai fini della verifica della volumetria massima ammessa, mentre sarà considerata in base alla definitiva destinazione d'uso ai fini del calcolo della volumetria di progetto. Per le attività commerciali e per l'artigianato di servizio, ai sensi delle disposizioni

regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, mail, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili.

Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo determina di presa d'atto del Dirigente.

### **Volume (V)**

Si ricava moltiplicando la SIp complessiva per l'altezza virtuale di interpiano di m 3,00 indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano, fatta eccezione per i casi seguenti:

- nell'ambito degli interventi di recupero per volume esistente si intende l'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.

- negli interventi di tipo conservativo (risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia) su edifici esistenti caratterizzati da particolare tipologia (come edifici industriali o comprendenti ambienti destinati a sala di spettacolo) per i quali si propone una modifica della destinazione d'uso, per volumetria esistente si intende il volume determinato moltiplicando l'area di tutte le superfici abitabili agibili per l'effettiva altezza di interpiano. Per altezza di interpiano si intende la distanza compresa tra l'estradosso della soletta di pavimento e l'estradosso della soletta di copertura del piano medesimo.

- negli interventi su edifici esistenti e per le nuove costruzioni non sarà conteggiato nel calcolo del volume il maggior spessore dei muri perimetrali dovuto a maggiorazioni dell'isolamento purché la condizione sia dimostrata e documentata. Nel conteggio del volume si fa riferimento all'art. 4, comma 3, del D.M. 27 luglio 2005, il quale dispone una franchigia di 25 cm oltre i cm 30 per quanto riguarda gli spessori degli elementi verticali (muri) sia portanti e non e quelli di copertura e cm 15 per quelli orizzontali intermedi.<sup>4</sup>

### **Altezza delle costruzioni (H)**

Per altezza di una costruzione si intende la differenza tra la quota di terra e quella di gronda.

Per quota di terra si assume la quota del marciapiede o la quota media ponderale dei marciapiedi adiacenti al lotto ovvero, in loro mancanza, la quota della strada di accesso al lotto aumentata di cm 15, salvo che non sia diversamente stabilito dal Comune in sede di apposizione dei punti fissi.

Per quota di gronda si intende quella più elevata tra la quota di intradosso del cornicione di gronda e la quota di intradosso del solaio del volume abitabile/agibile superiore. In assenza di cornicione di gronda l'altezza viene riferita all'intradosso dell'ultimo volume abitabile o agibile.

### **Superficie coperta (Sc)**

È la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali delle SIp, nonché dei piani di copertura di ogni altra superficie anche se non abitabile o agibile.

Le tettoie, i porticati, box, le autorimesse, i corpi scala e in generale le superfici dei piani di copertura, ancorché di volumi aperti su uno o più lati, devono essere considerati quali superfici coperte.

È detraibile dalla Sc la superficie delle sporgenze aperte (pensiline, balconi, gronde e simili) fino a m 1,50.

### **Superficie territoriale (St)**

È la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici sia privati di attuazione del PGT., ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di tutte quelle destinate - dal PGT o da strumenti attuativi - a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono da computare:

- le aree comprese in zona di rispetto cimiteriale ancorché destinate a standard;
- le aree e gli spazi già di uso pubblico alla data di adozione delle presenti norme;
- le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico transito;
- e aree destinate dal PGT alla viabilità.

**Superficie fondiaria (Sf)**

È la superficie residua della St, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

**Superficie di vendita di un esercizio commerciale (Svv)**

(misurata in mq.) ai sensi del D. Lgs n°114 del 31/03/98, L.R. n°14 del 23/07/99 e D.G.R. 04/07/2007 n°8/5054.

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). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

La superficie di vendita 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 in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione.

**Superficie drenante (Sd)**

È la superficie scoperta trattata in modo da consentire l'assorbimento delle acque piovane. Quando non diversamente stabilito dalle presenti norme, dal regolamento edilizio o dalle norme degli strumenti attuativi, l'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata.

**Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro)**

È il rapporto massimo ammesso e misurato in %, fra l'area occupata nel sottosuolo dalla costruzione, ivi compresa l'area sottostante il fabbricato fuori terra e l'area della superficie fondiaria (Sf).

**Rapporto di copertura (Rc)**

È il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

2. Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:

**Indice territoriale (It)**

Definisce il Volume destinato all'edificazione privata espresso in mc. /mq., ovvero in mc/ha.

**Indice di densità fondiaria (If)**

Definisce il limite di superficie lorda di pavimento edificabile sulla Sf, espresso in mq/mq.

**Indice territoriale minimo (Itm)**

È il rapporto minimo fra volume che deve essere obbligatoriamente previsto in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa

**Diritto edificatorio in perequazione (Itp)**

È l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica

**Distanza minima dai confini di proprietà (Dc)**

È la distanza intercorrente tra le facciate dell'edificio e i confini di proprietà. Ai fini delle presenti norme viene equiparato al confine di proprietà il limite che divide sulle tavole di azionamento due differenti zone, quando una delle due sia vincolata a uso pubblico per viabilità o servizi.

3. Per lotto edificabile si intende l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto della strada e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche o asservite ad usi diversi dalla edificazione, espressamente previste dal PGT. In sede di rilascio di singolo permesso di costruire, possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PGT, che i proprietari cedono al Comune gratuitamente per le opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo. Nei piani

esecutivi sono computabili ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree che vengano destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali esistenti e previste dal PGT.

4. Per **unità edilizia** si intende un insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi, funzionali o decorativi, reciprocamente connessi in modo da formare con continuità da cielo a terra una entità strutturalmente autonoma ed esteticamente omogenea, sia essa isolata o parzialmente collegata ad unità adiacenti, funzionalmente completa o incompleta, composta da un'unica proprietà o da più unità immobiliari o parti di esse.
5. Per **sagoma** di una costruzione si intende il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme infinito delle sezioni che lo delimitano.

## **ART. 6. - DISTANZE**

1. Le distanze minime da osservare fra fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto servito, gli altri fabbricati ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di ml 1,50 e detti riferimenti.
2. È ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici o sul ciglio stradale, quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente o quando tra i proprietari confinanti esista un accordo registrato e trascritto per costruire a confine o in reciproca aderenza.
3. La disciplina delle distanze non si applica a:
  - cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.)
  - ai manufatti completamente interrati, fatte salve le norme del Codice Civile;
  - ai muri di cinta di altezza inferiori a ml. 3,00;
  - ai manufatti da giardino quali pergolati, tendoni e arredi con altezza inferiori a ml. 3,00;
  - alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività (pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, etc.)
4. **Dc (ml) distanza minima dei fabbricati dal confine**

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di ml. 5,00.

Quando preesiste parete costruita a confine, si può costruire in aderenza per la lunghezza della parete preesistente; in questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore di ml. 2,00 rispetto a quella dell'edificio preesistente; in caso di accordo tra i proprietari, previa convenzione registrata alla conservatoria dei registri immobiliari, è possibile realizzare edifici con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti.

Si possono realizzare nuovi edifici a confine, previo accordo tra i proprietari confinanti, previa convenzione registrata.

È ammessa la costruzione a confine di locali destinati ad autorimessa e di altezza interna non superiore a ml. 2,50, espressamente vincolati a tale destinazione e con

Superficie Lorda di Piano massima pari a 1,00 mq ogni 10,00 mc di volumetria residenziale insistente sul medesimo lotto, senza che tali fabbricati influiscano sul calcolo delle distanze dagli edifici e dai confini. Dovrà essere comunque mantenuta libera almeno la metà della linea di confine interessata. La presente regola non è applicabile nel caso di confine delle proprietà con strade comunque classificate o aree standard.

5. **Df (ml) distanza minima fra fabbricati**

La distanza minima fra fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

La distanza minima tra pareti antistanti di edifici distinti deve essere pari all'altezza di facciata dell'edificio più alto (Hf) e comunque mai inferiore a ml. 10,00 nel caso di pareti o parti di pareti finestrate; stessa distanza si applica anche nel caso che una sola delle due pareti antistanti sia finestrata. Le distanze tra pareti o parti di pareti finestrate, antistanti di uno stesso edificio sono

regolate dalle norme sui cortili e cavedi.

Possono essere costruiti edifici o parti di edifici, a distanze fra loro, minori di ml 10,00 con un minimo di ml. 6,00, solo nel caso in cui entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate e previa convenzione registrata fra le proprietà.

#### **6. Ds (ml) distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale**

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio stradale, come definito dal D. Lgs. 285/92 e s.m.i.

L'allineamento degli edifici, sia in caso di ristrutturazione che di nuova costruzione, sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

In tutti gli ambiti individuati nel Documento di Piano, la distanza (Ds) può esser inferiore a quella prevista nelle disposizioni degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via. All'interno delle aree interessate da strumenti attuativi e all'interno del tessuto urbano consolidato, le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico, sono le seguenti:

- ml. 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per strade con carreggiate di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per strade con carreggiata di larghezza superiore a ml. 15,00.

La carreggiata si intende comprensiva della sede veicolare propriamente detta, delle eventuali piste ciclabili e dei marciapiedi pedonali.

Fuori dai centri abitati, come definiti ai sensi del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, le distanze minime dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade considerate, sono di ml. 10,00 per le strade urbane definite di tipo C, ai sensi dello stesso Codice.

### **ART. 7. AREE DI PERTINENZA**

1. Le aree considerate nel calcolo di verifica della compatibilità dei progetti con gli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.
2. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del PGT si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per il calcolo dei volumi o delle SIp di cui al precedente comma in occasione del rilascio della licenza o della concessione ad essi relativa; nel caso in cui detti volumi o SIp risultino inferiori a quanto consentito dagli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme, si considera area di pertinenza quella individuata applicando tali indici in relazione al volume (V) o alla SIp esistenti.
3. In mancanza di documentazione al riguardo (titolo autorizzativo) si considera di pertinenza la superficie di sedime e quella circostante l'edificio che risulti della medesima proprietà, ovvero, se di area minore, la superficie individuata applicando gli indici di edificabilità in relazione al volume (V) o alla SIp esistenti.
4. L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria massima consentita dalle presenti norme.
5. Negli elaborati richiesti per i piani attuativi deve obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
6. In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere identificata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella degli edifici esistenti sui terreni confinanti.
7. Eventuali quote di Sf cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

## ART. 8. - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante costruzioni nuove o interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso specifica dell'opera.
2. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima. Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale.
3. Si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.
4. Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; sono compatibili le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.
5. Le destinazioni d'uso principali degli edifici sono così classificate:
  - **Residenziale**: consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi, servizi e accessori funzionali all'abitazione.
  - **Artigianato di servizio alla residenza** per lavorazioni compatibili, cioè che dimostrino di non essere pericolose e di non produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti:
    - a) produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
    - b) riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria;
    - c) servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre di ginnastica individuale, laboratori fotografici.
    - d) piccole attività artigianali non inquinanti e non rumorose compatibili con la residenza (maglificio, lavorazioni e finiture)
  - **Commerciale**: attività commerciali così come definite nel D. Lgs n°114/98 e nella D.G.R. n°8/5054 del 04/07/2007 e successive modifiche ed integrazioni. Le tipologie distributive di carattere commerciale sono classificate come segue, in relazione alle superfici di vendita:
    - a) Esercizio di vicinato (EDV): sono quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;
    - b) Media struttura di vendita (MSV): è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a mq. 150 e fino a mq. 1500;Le medie strutture di vendita, per compatibilità con le zone omogenee nelle quali se ne prevede l'insediamento, sono state suddivise in due ulteriori sottoclassi:
    - Media struttura di vendita non superiore a 400 mq. (MSV 400): è l'esercizio avente superficie di vendita compresa tra 150 mq. e 400 mq.;
    - Media struttura di vendita non superiore a 1500 mq. (MSV 1500): è l'esercizio avente superficie di vendita compresa tra 400 mq. e 1500 mq.;
    - Grande struttura di vendita (GSV): vendita è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a mq. 1500
    - Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria (Ccom) Le Grandi e Medie strutture organizzate in forma unitaria, ai sensi della D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, sono così individuate in relazione alla loro forma organizzativa: per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.A detta definizione sono riconducibili:
    - il centro commerciale costituito da una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture

comuni. In questa definizione sono compresi anche:

- il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
- il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;
- il Factory Outlet Centre, costituito da una media o da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

- Il parco commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria deve essere verificato in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata. Fatto salvo quanto stabilito ai commi precedenti non è considerato struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

La superficie di vendita della struttura unitaria è pari a quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in essa presenti nel rispetto anche dei settori merceologici autorizzati, secondo le modalità previste all'art. 4.2.2.3. della citata D.G.R. 4 luglio 2007 n°8/50 54.

- **Commerciale all'ingrosso:** attività commerciali così come definite nel D. Lgs n°14/98 e nella D.G.R. n°8/5054 del 04/07/2007 e successive modifiche ed integrazioni. Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. Le tipologie distributive di carattere commerciale sono classificate come segue, in relazione alle superfici di vendita:

- Esercizio di vicinato (EDV): sono quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;
- Media struttura di vendita (MSV): è l'esercizio avente superficie di vendita compresa tra mq. 150 e mq. 1500;

Le medie strutture di vendita, per compatibilità con le zone omogenee nelle quali se ne prevede l'insediamento, sono state suddivise in due ulteriori sottoclassi:

- Media struttura di vendita non superiore a 400 mq. (MSV 400): è l'esercizio avente superficie di vendita compresa tra 150 mq. e 400 mq.;
- Media struttura di vendita non superiore a 1500 mq. (MSV 1500): è l'esercizio avente superficie di vendita compresa tra 400 mq. e 1500 mq.;
- Grande struttura di vendita (GSV): è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a mq. 1500
- Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria (Ccom)

Le Grandi e Medie strutture organizzate in forma unitaria, ai sensi della D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, sono così individuate in relazione alla loro forma organizzativa: per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

A detta definizione sono riconducibili:

- il centro commerciale costituito da una media o da una grande struttura che si caratterizza, in

tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni. In questa definizione sono compresi anche:

- il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
- il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;
- il Factory Outlet Centre, costituito da una media o da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.
- il parco commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria essere verificato in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata.

Fatto salvo quanto stabilito ai commi precedenti non è considerato struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

La superficie di vendita della struttura unitaria è pari a quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in essa presenti nel rispetto anche dei settori merceologici autorizzati, secondo le modalità previste all'art. 4.2.2.3. della citata D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/50 54.

**- Esercizi pubblici:**

- a) ristoranti
- b) bar
- c) pizzerie

**- Produttiva:**

- a) unità produttive industriali,
- b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;
- c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
- d) impianti tecnici in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
- e) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché non inquinanti e pericolosi), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione;
- f) mense aziendali.

**- Di autotrasporti:**

attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

**- Terziaria:**

- a) uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi;
- b) attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico; 6 c) attività gestionali ed informatiche.

**- Ricettiva - alberghiera:**

alberghi, pensioni, locande.

**- Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:**

- a) associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;
- b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;

- d) scuole private;
- e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- f) attività sportive e ricreative;
- g) centri oratoriali.

**- Di spettacolo:**

- a) teatro;
- b) cinema;
- c) sale da ballo e sale di spettacolo di tipo analogo;
- d) impianti polivalenti per congressi e sale riunioni;
- e) sala da gioco e/o sale giochi

**- Attività collettive pubbliche o di interesse comune:**

- a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
- b) asilo-nido, scuola materna, scuole dell'obbligo,
- c) scuole secondarie e scuole professionali;
- d) attività culturali, didattiche, politiche, sindacali e religiose, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;
- e) attività sociali di interesse collettivo, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- f) impianti per attività sportive e ricreative.

**- Servizi tecnologici:**

- a) depuratori per fognature con limite di rispetto come previsto dalle leggi vigenti,
- b) cabine elettriche, idriche, telefoniche,
- c) depositi per attrezzature della nettezza urbana, raccolta differenziata dei R.S.U. e piattaforma ecologica,
- d) centrali per gasdotti,
- e) pozzi con limiti di rispetto come previsto dalle leggi vigenti,
- f) impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

**- Attività agricola:**

- a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;
- b) allevamento del bestiame e attività connesse; 12 c) attività agrituristica;
- d) attività florovivaistica.
- e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli

**- Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo.**

**- Residenza artigianale, industriale, commerciale o per attività di trasporto all'interno del lotto e al servizio della relativa attività produttiva.**

**- Attività di rifornimento carburanti** per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

6. L'individuazione delle categorie tipologiche e delle singole destinazioni d'uso dianzi descritte è meramente indicativa e non esaustiva.
- b) Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al presente articolo, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni di zona e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.
  - c) Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti N.T.A., risultassero in contrasto con queste ultime, devono essere ritenute ad esaurimento e sono sostituibili con quelle elencate nella normativa di zona. Vi sono pertanto vietati di norma gli ampliamenti ed interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono però ammessi ampliamenti per una sola volta se finalizzati ad adeguamenti tecnologici fino al 10% dell'esistente Slp e comunque fino ad un massimo di mq. 50 e 200 per insediamenti produttivi.

## **ART. 9. - APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE**

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i seguenti criteri.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
  - le aree di trasformazione di nuova previsione o già comprese nel PRG vigente ma non realizzate
  - le aree destinate a servizi pubblici da acquisire
3. Nelle aree di trasformazione di nuova previsione, destinate a nuova edificazione residenziale e/o a servizi, è applicato un indice edificatorio (It) all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
4. La capacità teorica di cui al comma 3 si traduce in diritti volumetrici (Itp) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.
5. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione per il raggiungimento dell'indice di edificazione, di cui al seguente comma 6.
6. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree edificabili di cui al comma 2 sono disciplinate da due distinti indici: l'indice di zona e l'indice edificazione
  - **l'indice di zona (It)** rappresenta il contributo volumetrico massimo delle aree incluse nella perimetrazione alla edificazione complessiva di ogni area di trasformazione. Tale contributo volumetrico può essere incrementato solo ed esclusivamente attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuito all'area un indice incrementale (**lvp**);
  - **Indice di edificazione (Ite)** definisce la volumetria totale che deve essere obbligatoriamente prevista dallo strumento attuativo, all'interno del perimetro del comparto, con il concorso dei diritti edificatori prodottisi in ambiti esterni (aree a servizio), da trasferire nel comparto stesso come specificato al successivo comma 8.
7. La differenza tra indice di edificazione e indice di zona definisce la volumetria necessaria per la realizzazione delle previsioni dello strumento attuativo, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne ai comparti di cui al comma 3.
8. Il conferimento dei diritti volumetrici per il soddisfacimento dell'indice di edificazione (Ite) può in particolare avere luogo in relazione alle seguenti aree:
  - Aree a servizi interne alle aree di trasformazione individuate nella Tav. A10 e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,3 mc/mq;
  - Aree destinate a edilizia convenzionata interne alle aree di trasformazione individuate nella Tav. A10 delle presenti norme, il cui diritto edificatorio in perequazione è pari a 0,5 mc/mq e che dovranno essere cedute al Comune.
9. I diritti volumetrici acquisiti possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta attraverso bando di evidenza pubblica. I proventi derivanti dalla cessione di questi diritti sono obbligatoriamente impiegati per l'attuazione degli obiettivi del PGT.
10. Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice di edificazione delle aree di espansione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

## **ART. 10. - AREE PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA**

1. Il trasferimento dei diritti volumetrici determinati dalle aree per edilizia convenzionata, avrà luogo attraverso la cessione al Comune dell'area il cui indice di zona (It) è pari a 0,5. La localizzazione dell'area per edilizia convenzionata avverrà distribuendo la volumetria equivalente in tutta l'area del Piano attuativo consentendo la realizzazione dei volumi in forma integrata con l'edilizia

residenziale privata.

2. Le aree per l'edilizia convenzionata individuate all'interno dei Piani attuativi hanno indice Ite pari a 1 mc/mq e si realizzano tramite la cessione dell'area alla pubblica amministrazione. Al momento della cessione ogni area è dotata di un indice di perequazione K pari a 0,5 mc/mq.

#### **ART. 11. - CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEGLI INCREMENTI VOLUMETRICI (PREMIALITA')**

1. Gli incrementi volumetrici applicabili ai Piani attuativi, secondo quanto stabilito dall'ART. 9 comma 7, sono subordinati alla previsione e realizzazione di interventi che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione, utilizzando alcuni dei parametri previsti nella tabella che segue fino alla concorrenza massima del 40% di aumento dell'It di zona, corrispondente all'indice di perequazione pari a 0,2 mc/mq.

<b>Descrizione intervento</b>	<b>Percentuale di aumento It</b>
Previsione di impianti per la produzione di energia con pannelli fotovoltaici (almeno sul 25% della superficie di copertura)	25%
Previsione di spazi gioco per bambini liberamente accessibili, al servizio di almeno due edifici fisicamente distinti	10%
Aumento della quota di illuminazione naturale diurna di almeno 10% oltre i minimi regolamentari	10%
Organizzazione degli edifici con allineamento rispetto all'asse eliometrico	10%
Aumento dell'isolamento termico dell'edificio oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento almeno del 10%	15%

#### **ART. 12. - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI ED I PIANI DI SETTORE**

1. Il presente articolo riguarda:
  - Interventi di trasformazione in aree private;
  - Interventi di trasformazione in aree destinate a servizi pubblici;
2. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
3. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
  - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
  - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
  - la fattibilità geologica;
  - l'accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
  - la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
  - la compatibilità acustica.Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione

che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. In caso di dismissione di attività produttive nel tessuto urbano l'Amministrazione Comunale richiede che vengano presentate, entro 12 mesi dalla dismissione stessa, una relazione sulle caratteristiche storiche dell'insediamento e delle lavorazioni, sullo stato dei suoli, anche attraverso prove geognostiche o simili, delle condizioni del sottosuolo e gli eventuali necessari provvedimenti di bonifica, salvo che le attività in tale periodo non siano state riprese. Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali.

4. Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio Idraulico si applica quanto previsto dalla "Zonizzazione del rischio idraulico" ai sensi della DGR 11 dicembre 2001, n. 7/7365, parte B, paragrafo 5.
5. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore ove già vigenti:
  - Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della l.r. 26/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI;
  - Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001;
  - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del d. lgs. 114/98;
  - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla l.r. 30/03;
  - Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del P.R.G. secondo le indicazioni della DGR 29/10/2001 - n. 7/6645
6. In particolare il P.U.G.S.S. individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche.

### **ART. 13. - INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale, nella Tavola A10, mediante un perimetro grafico le aree di trasformazione:
2. La Tavola A10 di cui al comma 1 individua:
  - a) aree di trasformazione non conformate
  - b) aree di trasformazione conformate con modifiche rispetto al vigente P.R.G. (area ex-ospedale)
3. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.
4. Le aree di trasformazione di cui al comma 2, lettera a) e b) sono quelle cui si applicano le disposizioni contenute nell'ART. 9.
5. I Piani attuativi vigenti conformati ancora in corso conservano gli indici e le prescrizioni del vigente P.R.G. come indicato nel Piano delle Regole.

### **ART. 14. - COMPARTO PRODUTTIVO "CANAL BIANCO" P.I.I. DI INSEDIAMENTO EUSIDER**

Il PGT recepisce per l'area in oggetto le previsioni di sviluppo e i contenuti normativi del relativo provvedimento urbanistico redatto in attuazione della delibera CC n. 5 del 9 feb. 2007.

A integrazione di quanto già contenuto negli elaborati specifici e fatti salvi i contenuti e le prescrizioni allegate ai pareri degli enti competenti, si riportano le principali indicazioni formulate a seguito di esame della VIA da parte della Provincia di Mantova.

Impatti e ricadute relativamente a: sistema paesaggistico ambientale, sistema infrastrutturale per la mobilità, sistema insediativo:

indicazioni del masterplan e del PII da rispettare e confermare:

- La fascia di circa 150 metri dal canale navigabile deve rimanere destinata al potenziamento delle infrastrutture portuali. Tali aree portuali possono essere individuate sia come aree pubbliche

(standard) che private.

- Sia nelle aree portuali attuali (esterne al comparto) sia in quelle di cui al precedente punto deve essere mantenuto, anche nello sviluppo del PII-3, il sedime di progetto previsto dal raccordo ferroviario a doppio binario.

- L'infrastruttura prevista di carico e scarico delle merci (carro-ponte alla banchina) dovrà mantenere una destinazione ad uso pubblico, coerente e integrata alla gestione dell'intera infrastruttura portuale.

- Gli ambiti e gli interventi di mitigazione ambientale interni e perimetrali ai subcomparti produttivi dovranno essere realizzati in conformità al progetto quali spazi verdi con finalità di riserva ambientale, di conservazione della permeabilità dei suoli, di filtro e mascheramento rispetto agli impianti produttivi.

- Le indicazioni progettuali di conservazione delle corti rurali esistenti, attraverso progetti di recupero edilizio, inserimento in contesti a verde attrezzato e assegnazione di destinazioni d'uso più compatibili con le strutture esistenti, dovranno essere rispettate quali elementi sostanziali di qualificazione progettuale e mitigazione delle criticità.

Indicazioni del masterplan e del PII da verificare e integrare quali condizioni di compatibilità, qualificazione progettuale e mitigazione delle criticità:

- Nella prospettiva di realizzazione del raccordo ferroviario e di ampliamento del porto, si renderà indispensabile prevedere la riqualificazione complessiva della strada calandre come 2° accesso al porto. Tale riqualificazione potrà essere prevista nel PII 3, anche quale standard qualitativo di piano.

- Le aree a standard non espressamente orientate allo sviluppo delle infrastrutture portuali devono essere destinate al recupero naturalistico, quali aree di compensazione e mitigazione ambientale e paesaggistica, con finalità di riserva ambientale, di conservazione della permeabilità dei suoli, di filtro e mascheramento. In particolare:

- L'area standard del PII1 posta al di là della nuova strada Ostiglia-Mare, non potrà in nessun caso essere edificabile, in modo da costituire sub-comparto in riduzione delle previsioni di trasformazione ad uso produttivo.

- L'area standard del PII2 posta in fregio alla SS12, oltre a non poter essere in nessun caso edificabile, dovrà essere oggetto degli interventi di recupero naturalistico, nell'ambito delle opere previste dal PII2 stesso.

- Gli interventi di compensazione ambientale dovranno rispettare le indicazioni formulate nello specifico parere espresso sul progetto presentato. In particolare si chiede di incrementare le aree di rinaturalizzazione almeno del 50% (+23500 mq) a compensazione del più generale impatto paesaggistico prodotto e di garantire cure colturali adeguate per 5 anni.

- Per quanto riguarda l'impatto viabilistico dei traffici indotti, si ribadisce la necessità di verificare gli effetti sui principali nodi critici del centro abitato di Ostiglia, in particolare sulla rotonda tra la SS12 e la ex SS248, sui due punti semaforici presenti della SS12 e in corrispondenza del ponte sul Po. Tali verifiche devono inoltre dimostrare che i nuovi traffici non peggiorano significativamente l'attuale situazione di congestionamento sui nodi sopra indicati.

Per quanto riguarda il traffico eventuali modifiche alla segnaletica di preavviso e di indicazione sulle isole di canalizzazione dovranno essere concordate con il servizio manutenzione della Provincia.

Per quanto riguarda il traffico indotto in fase di cantiere lo studio prodotto stima in circa 100,1 mc il materiale di scavo complessivo per la realizzazione dell'intero comparto di cui circa il 60% riutilizzato all'interno del cantiere. I restanti 40.000 mc dovranno essere trasportati in altri siti, con la previsione di circa 10 movimenti/ora; per cui è necessario nel corso di dette lavorazioni monitorare lo stato delle strade provinciali, affinché siano posti a carico del proponente tutti gli oneri necessari a mantenere la perfetta transitabilità della sede stradale, al fine di garantire l'incolumità degli utenti.

Per quanto riguarda le compensazioni:

- Al fine di completare il corridoio verde attrezzato in sponda sinistra del canale navigabile, considerato che la messa a disposizione delle aree da parte della provincia, si richiede di incrementare le aree di rinaturalizzazione almeno del 50% (+23500mq) a compensazione oltre che della riduzione degli ecosistemi, anche del più generale impatto paesaggistico prodotto. Gli

interventi dovranno essere realizzati in continuità, integrazione e potenziamento di quelli già programmati dalla provincia.

- Il progetto esecutivo degli interventi di compensazione, comprensivo degli incrementi richiesti, dovrà essere preventivamente concordato con la provincia di Mantova.

- Tutti gli interventi di compensazione dovranno essere realizzati contestualmente alle opere di urbanizzazione del 1°PIL.

- Relativamente agli impianti agro-forestali, nei cinque anni successivi, dovranno essere garantite le idonee manutenzioni e cure colturali quali: sfalcio della vegetazione infestante, sostituzione delle fallanze, irrigazione di soccorso e comunque tutto quanto necessario all'attecchimento di tutte le specie oggetto d'impianto. Relativamente agli habitat acquatici e al cariceto, sempre nei cinque anni successivi, dovranno essere garantiti tutti gli interventi necessari al mantenimento degli habitat stessi.

Per quanto riguarda il rumore andrà prevista una campagna di monitoraggio in fase di esercizio. In funzione della stessa dovranno essere realizzati, se del caso, interventi di mitigazione.

Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso gli impianti di illuminazione previsti dovranno soddisfare i requisiti della Lr 17/2000, così come descritto dalla Dgr 7/6162 del 2001.

La edificazione dell'ambito produttivo "Canalbianco" richiede la esecuzione di interventi di compensazione e mitigazione ambientale, queste ultime disciplinate dai singoli PIL.

Le opere di compensazione ambientale esterne al comparto dovranno essere realizzate come da progetto preliminare concordato con la Provincia di Mantova di cui agli elaborati integrativi tavv. n° 1,2,3,4,5,6,7, Interventi di Compensazione Ambientale; elaborato A) INT RELAZIONE DI PIANO integrata, elaborato B) INT COMPENDIO NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE art. 5 NTA PIL punto B) così come prescritto dal Decreto Regione Lombardia 10389 del 24 Settembre 2008.

Il progetto prevede, in aree in concessione alla Provincia di Mantova ubicate in sponda sx del Canale Fissero Tartaro Canalbianco:

- la creazione di habitat acquatici ed umidi per mq. 23.000;

- in contiguità con detti habitat, la realizzazione di una piantagione di cariceto per una superficie di mq. 3.000;

- la realizzazione, sempre in contiguità con gli habitat di cui sopra, di unità ecosistemiche agroforestali e aree a bosco igrofilo e mesoigrofilo per mq. 74.305.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati in concomitanza con l'avvio delle opere di urbanizzazione del 1°PIL.

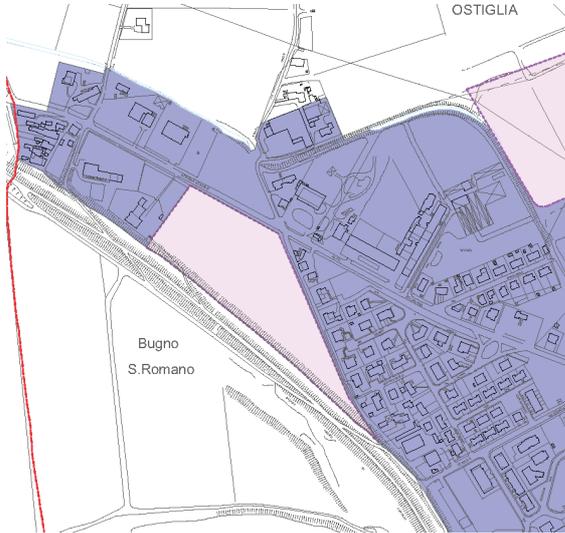
## **ART. 15. - PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE**

1. Le zone residenziali di espansione (convenzionalmente C) sono aree attualmente libere da edificazione, destinate alla nuova costruzione con specifica destinazione d'uso residenziale e funzioni compatibili.
2. L'individuazione di una zona C nelle tavole del Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce, conseguentemente, alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa. Gli indici di cui al comma 6 e seguenti hanno valore indicativo per la formulazione della proposta di piano attuativo di cui allo stesso comma 5.
3. Entro i limiti specificati nei successivi articoli delle presenti norme, nelle zone residenziali sono consentite le funzioni attinenti la produzione di beni e servizi, sia pubblici che privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.
4. Aree soggette a piano attuativo a destinazione residenziale e funzioni compatibili. Ai sensi della legge 12/2005 art. 8 comma 3, l'individuazione dell'area non produce effetti sul regime giuridico dei suoli.
5. Le aree di trasformazione individuate dal PGT corrispondono ai parametri e prescrizioni riportate nelle tabelle che seguono. L'attuazione degli ambiti è comunque vincolata alla verifica delle prescrizioni contenute nei piani di settore (zonizzazione acustica, adeguamento

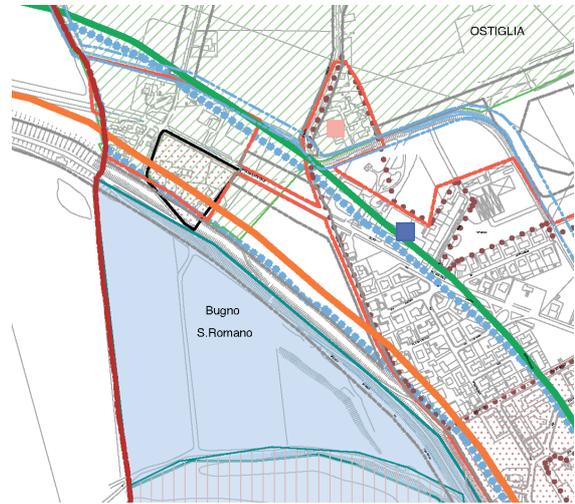
- sismico, indagini geologiche) e nelle valutazioni ambientali (VAS e VINCA).
6. Le nuove aree edificabili dovranno essere dotate o dotabili delle normali opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle opere di fognatura e acquedotto, che dovranno essere allacciabili ai sottoservizi esistenti; questi, unitamente all'impianto di depurazione finale, dovranno essere in grado di sopportare i nuovi carichi che si genereranno a seguito del previsto aumento del numero degli abitanti. La rete fognaria deve essere realizzata separando le acque scure dalle acque chiare e la rete di distribuzione dell'acqua deve essere suddivisa in due reti in relazione agli usi. Si auspica che siano incentivate modalità di riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione.
  7. Gli interventi di mitigazione schermatura verde che dovessero essere necessari in ragione di presenze di corsi d'acqua o di realizzazione di strade alberate e piste ciclopedonali, dovranno utilizzare specie arboree e arbustive autoctone e ecologicamente idonee al sito.<sup>10</sup>
  8. Il dimensionamento complessivo rappresentato dalle aree di trasformazione è da intendersi come organizzato su due soglie, la prima a 5 anni dall'approvazione del piano e la seconda a 10 anni. La prima soglia non potrà superare il 75% del dimensionamento complessivo individuato dal Documento di Piano.

<b>AREA DI TRASFORMAZIONE: a</b>				
Parametri indicativi		Cessione area pubblica	Classe di fattibilità sismica	Prescrizioni ambientali (Vinca e VAS)
St	27.965 mq	0	Classe 2a Fattibilità con modeste limitazioni Vedi indicazioni specifiche di cui all'ART. 22	Realizzazione di bacini di decantazione e fitodepurazione. Applicare le prescrizioni e le misure di mitigazione in relazione alla vicinanza dei siti Natura 2000. Prima della fase di pianificazione attuativa dovrà essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico-ambientale redatto ai sensi dell'art. 32 degli Indirizzi del PTCP. Dovrà inoltre essere valutata la possibilità di estendere la viabilità interna di lottizzazione dal comparto residenziale adiacente.
It	0,5 mc/mq			
lvp	0,2 mc/mq			
k	0,5 mc/mq			
lte	1 mc/mq			
Rc	40%			
H max	11,5 m			
Dc	5,00 m			
Vocazioni funzionali	Zona prevalentemente residenziale. Sono ammesse, in riferimento all'ART. 8 delle presenti norme: residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1), artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili, attività commerciali (3A.1-3A.2.1-3c), uffici, studi professionali e di rappresentanza (6), alberghi, pensioni, locande (7), attività private di servizio sociale, ecc. (8), attività culturali e di spettacolo (9), attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10):			
Criteri di negoziazione	Sulla base dei parametri stabiliti negli artt. 9 e 11 delle presenti norme			
L'attuazione potrà avvenire anche mediante la suddivisione in due subcomparti a condizione che venga dimostrata la fattibilità degli stessi e la regolamentazione dell'accesso della strada provinciale				
Morfo-tipologia di progetto	Il progetto dovrà prevedere un insediamento di carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da edilizia a bassa densità; la collocazione anche di aree verdi e a parcheggio dovrà essere disposta in modo da incrementare gli spazi verdi di mitigazione.			

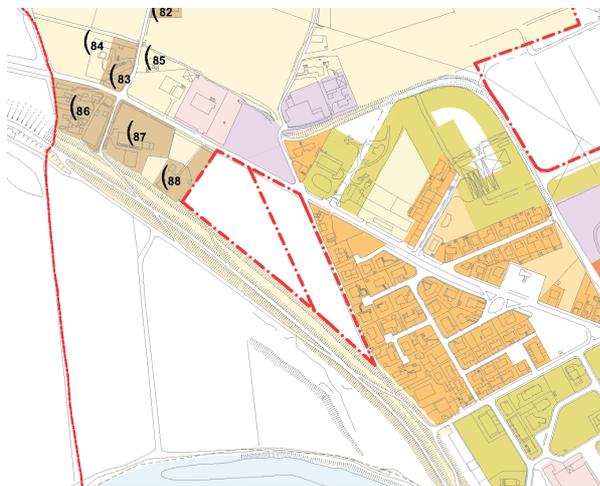
DOCUMENTO DI PIANO  
Estratto dalla Tav. DDP.02  
**AREE DI TRASFORMAZIONE**  
Scala 1: 10000



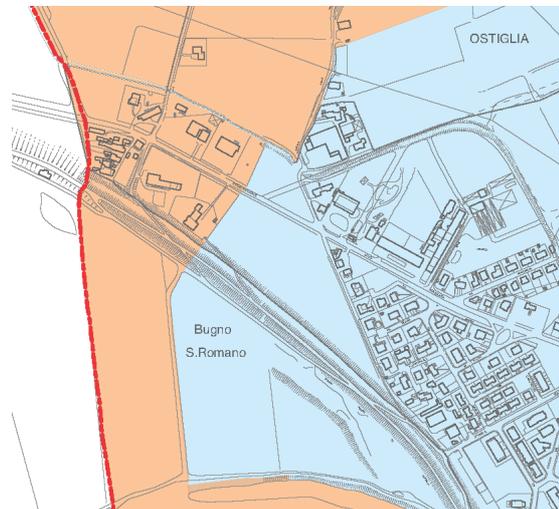
DOCUMENTO DI PIANO  
Estratto dalla Tav. DDP.04  
**CARTA DEI VINCOLI**  
Scala 1: 10000



PIANO DELLE REGOLE  
Estratto dalla Tav. PDR.01a  
**AZZONAMENTO**  
Scala 1: 10000

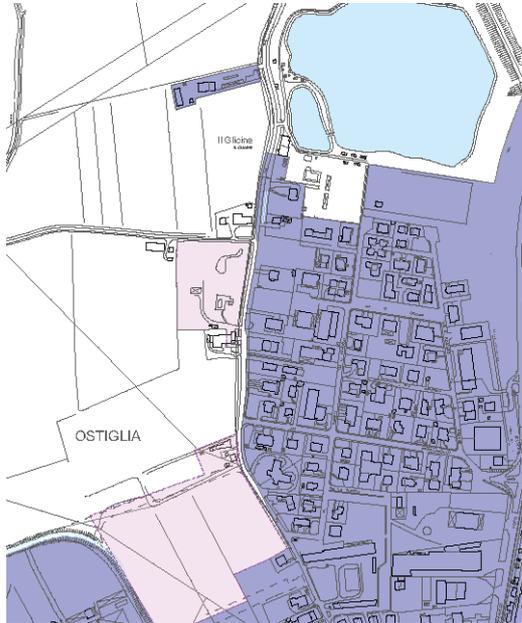


PIANO DELLE REGOLE  
Estratto dalla Tav. PDR.02  
**CARTA DELLA SENSIBILITA'**  
Scala 1: 10000

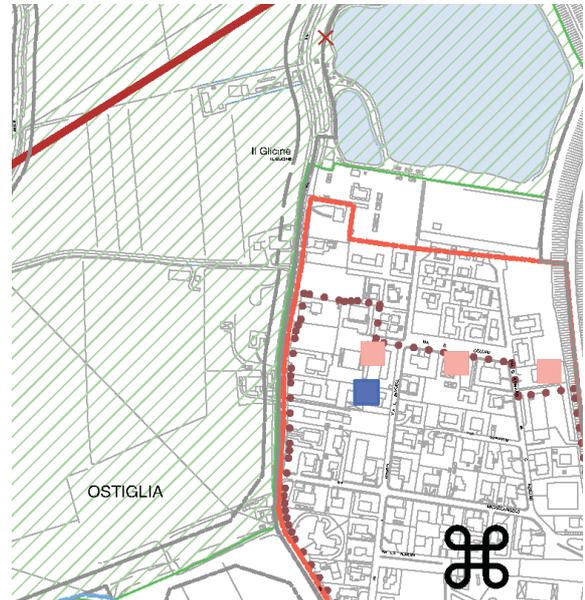


<b>AREA DI TRASFORMAZIONE: C</b>				
Parametri indicativi		Cessione area pubblica	Classe di fattibilità sismica	Prescrizioni ambientali (Vinca e VAS)
St	32.054 mq	0	Classe 2a Fattibilità con modeste limitazioni  Vedi indicazioni specifiche di cui all'ART. 22	Realizzazione di bacini di decantazione e fitodepurazione Applicare le prescrizioni e le misure di mitigazione in relazione alla vicinanza dei siti Natura 2000.  la viabilità interna dovrà essere realizzata in continuità con quella dei comparti residenziali adiacenti già urbanizzati le cui previsioni contemplano nuovi innesti sulla viabilità provinciale (ex SS482) da verificare con l'Ufficio Concessioni provinciale in fase attuativa. Si dovrà privilegiare l'accessibilità al comparto mediante la viabilità esistente di collegamento alla rotatoria sulla ex SS 482.
It	0,5 mc/mq			
lvp	0,2 mc/mq			
k	0,5 mc/mq			
lte	1 mc/mq			
Rc	40%			
H max	11,5 m			
Dc	5,00 m			
Vocazioni funzionali	Zona prevalentemente residenziale. Sono ammesse, in riferimento all'ART. 8 delle presenti norme: residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1), artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili, attività commerciali (3A.1-3A.2-3c), uffici, studi professionali e di rappresentanza (6), alberghi, pensioni, locande (7), attività private di servizio sociale, ecc. (8), attività culturali e di spettacolo (9), attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10):			
Criteri di negoziazione	Sulla base dei parametri stabiliti negli artt. 9 e 11 delle presenti norme.			
Morfo-tipologia di progetto	Nell'ambito di trasformazione è previsto un insediamento di carattere prevalentemente residenziale caratterizzato da edilizia a bassa densità. Particolare cura dovrà essere riservata alla progettazione dei margini verso la zona agricola che dovranno integrarsi con il paesaggio.			

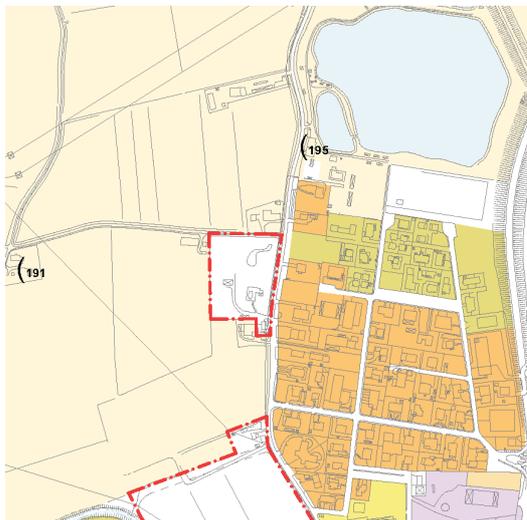
DOCUMENTO DI PIANO  
Estratto dalla Tav. DDP.02  
AREE DI TRASFORMAZIONE  
Scala 1: 10000



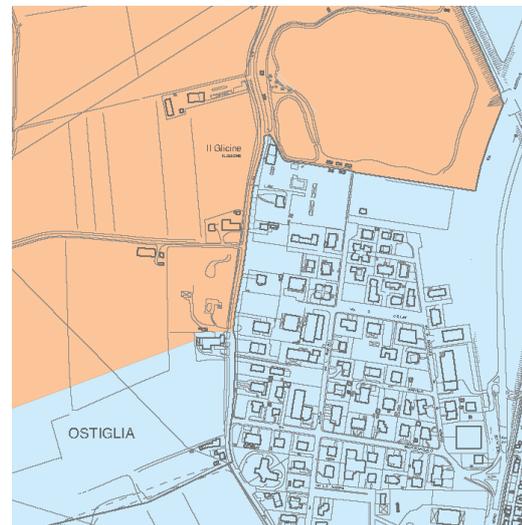
DOCUMENTO DI PIANO  
Estratto dalla Tav. DDP.04  
CARTA DEI VINCOLI  
Scala 1: 10000



PIANO DELLE REGOLE  
Estratto dalla Tav. PDR.01a  
**AZZONAMENTO**  
Scala 1: 10000



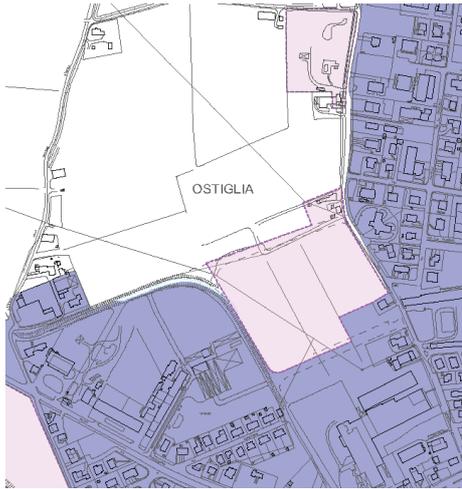
PIANO DELLE REGOLE  
Estratto dalla Tav. PDR.02  
**CARTA DELLA SENSIBILITA'**  
Scala 1: 10000



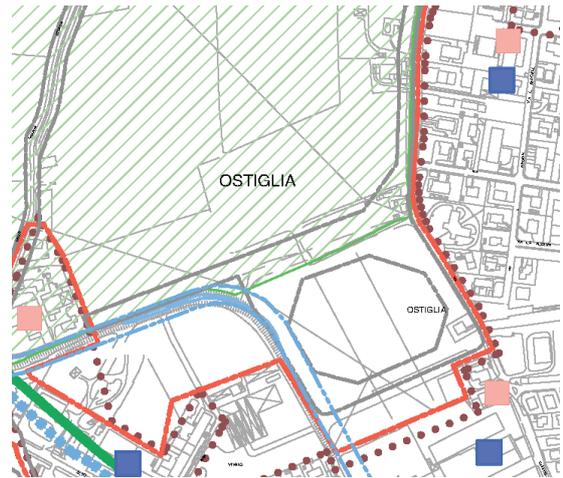
<b>AREA DI TRASFORMAZIONE: e</b>				
Parametri indicativi		Cessione area pubblica	Classe di fattibilità sismica	Prescrizioni ambientali (Vinca e VAS)
St	39.889 mq	0	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni  Vedi indicazioni specifiche di cui all'ART. 22	<p>Realizzazione di bacini di decantazione e fitodepurazione.</p> <p>Creazione di habitat acquatici e ripariali</p> <p>Valutare la dimensione del corridoio verde indicato nella Vas in modo che sia in grado di contenere gli impatti ambientali.</p> <p>Controllare, in relazione alla presenza in area limitrofa di azienda insalubre di 2° classe, gli impatti sull'area e verificare la necessità di un ambito di mitigazione.</p> <p>la viabilità interna dovrà essere realizzata in continuità con quella dei comparti residenziali adiacenti già urbanizzati le cui previsioni contemplano nuovi innesti sulla viabilità provinciale (ex SS482) da verificare con l'Ufficio Concessioni provinciale in fase attuativa. Si dovrà privilegiare l'accessibilità al comparto mediante la viabilità esistente di collegamento alla rotatoria sulla ex SS 482.</p>
It	0,5 mc/mq			
Ivp	0,2 mc/mq			
k	0,5 mc/mq			
Ite	1 mc/mq			
Rc	40%			
H max	11,5 m			
Dc	5,00 m			
Vocazioni funzionali	<p>Zona prevalentemente residenziale.</p> <p>Sono ammesse, in riferimento all'ART. 8 delle presenti norme: residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1), artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili, attività commerciali (3A.1-3A.2.1-3c), uffici, studi professionali e di rappresentanza (6), alberghi, pensioni, locande (7), attività private di servizio sociale, ecc. (8), attività culturali e di spettacolo (9), attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10):</p>			
Criteri di negoziazione	Sulla base dei parametri stabiliti negli artt. 9 e 11 delle presenti norme			
Morfo-tipologia di progetto	<p>Nell'ambito di trasformazione è previsto un insediamento di carattere prevalentemente residenziale caratterizzato da edilizia a bassa densità. Particolare cura dovrà essere riservata alla progettazione dei margini verso la zona agricola che dovranno integrarsi con il paesaggio.</p>			

Per il mantenimento della destinazione residenziale si dovrà adottare un programma di monitoraggio da parte dell'ufficio tecnico comunale consistente nel rilevamento con cadenza periodica delle situazioni relative all'aria e rumorosità, al fine di verificarne la compatibilità con gli insediamenti abitativi.<sup>1</sup>

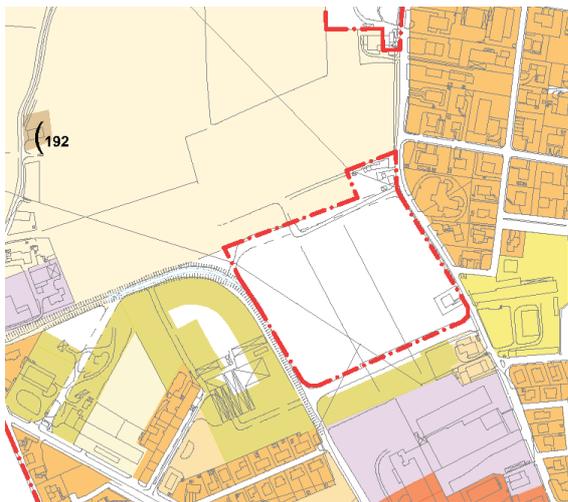
DOCUMENTO DI PIANO  
Estratto dalla Tav. DDP.02  
**AREE DI TRASFORMAZIONE**  
Scala 1: 10000



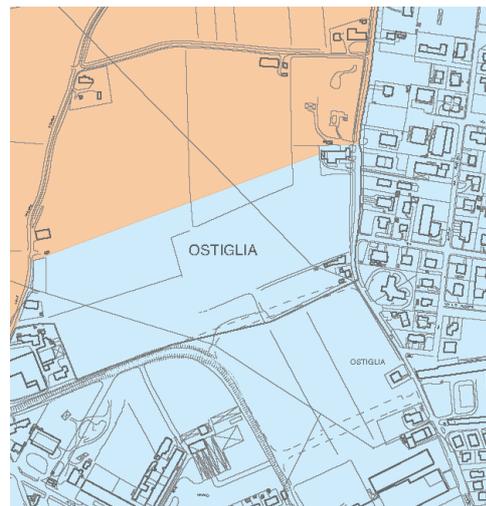
DOCUMENTO DI PIANO  
Estratto dalla Tav. DDP.04  
**CARTA DEI VINCOLI**  
Scala 1: 10000



PIANO DELLE REGOLE  
Estratto dalla Tav. PDR.01a  
**AZZONAMENTO**  
Scala 1: 10000



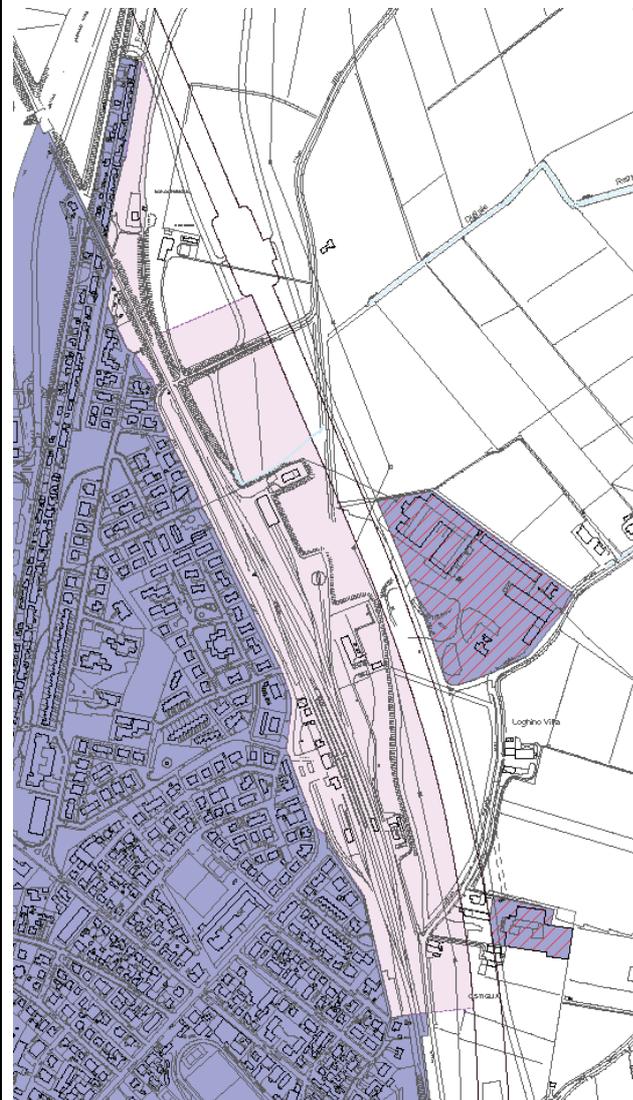
PIANO DELLE REGOLE  
Estratto dalla Tav. PDR.02  
**CARTA DELLA SENSIBILITA'**  
Scala 1: 10000



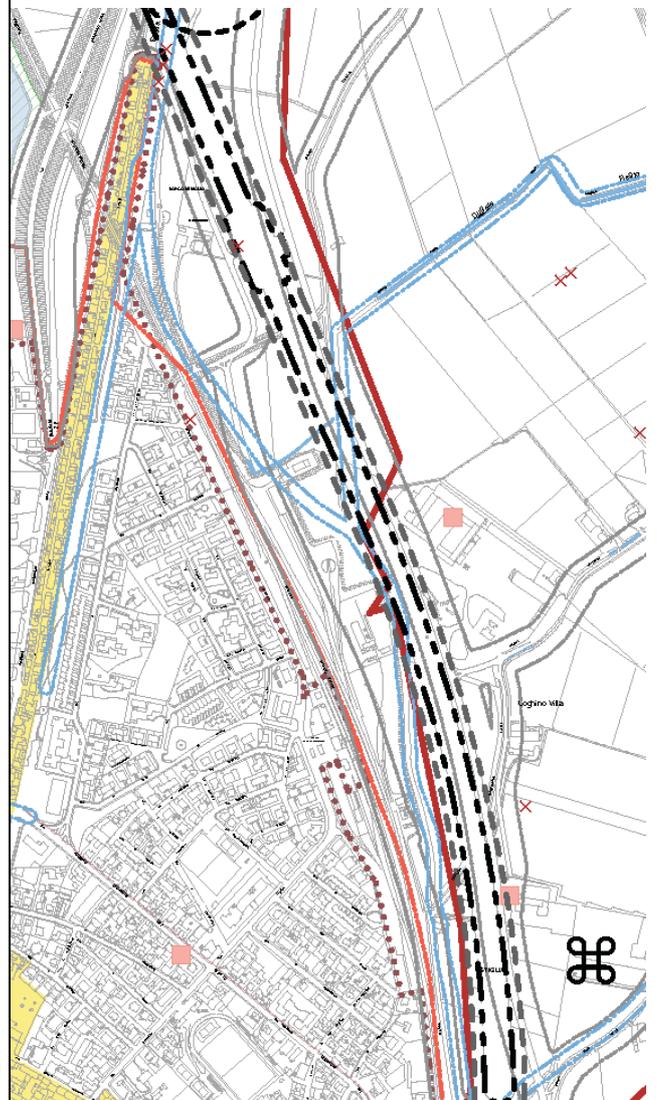
<sup>1</sup> Voce modificata in funzione dell'osservazione di ATS Val Padana, prot. n. 53085/19 del 25/07/2019

<b>AREA DI TRASFORMAZIONE: f</b>				
Parametri indicativi		Cessione area pubblica	Classe di fattibilità sismica	Prescrizioni ambientali (Vinca e VAS)
St	210.000 mq	60.000	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni Vedi indicazioni specifiche di cui all'ART. 22	Realizzazione di bacini di decantazione e fitodepurazione. Verifica e/o aggiornamento della zonizzazione acustica per il nuovo tracciato della ferrovia e prevedere che le zone residenziali e a servizi rispettino i limiti sonori diurni e notturni. Realizzazione di fasce alberate e di barriere antirumore lungo il tracciato ferroviario. Prevedere la demolizione e lo smaltimento delle traversine ed eventualmente la bonifica dell'area. in fase attuativa dovranno essere concordate con il Settore Progettazione delle Viabilità della Provincia apposite soluzioni che tengano conto dei flussi di traffico generati/attratti dagli insediamenti programmati.
It	0,5 mc/mq			
Ivp	0,2 mc/mq			
k	0,5 mc/mq			
Ite	1 mc/mq			
Rc	40%			
H max	11,5 m			
Dc	5,00 m			
Vocazioni funzionali	Zona prevalentemente residenziale. Sono ammesse, in riferimento all'ART. 8 delle presenti norme: residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1), artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili, attività commerciali (3A.1-3A.2-3c), uffici, studi professionali e di rappresentanza (6), alberghi, pensioni, locande (7), attività private di servizio sociale, ecc. (8), attività culturali e di spettacolo (9), attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10):			
Criteri di negoziazione	Sulla base dei parametri stabiliti negli artt. 9 e 11 delle presenti norme			
L'attuazione è condizionata alla verifica dello spostamento del campo sportivo del capoluogo. In alternativa all'area di trasformazione b.				
Morfo-tipologia di progetto	L'ambito dovrà essere caratterizzato da una morfologia articolata che tenga conto dei rapporti con il contesto in modo da: Costruire un fronte che si relazioni con l'edificato già esistente. Raccordare la viabilità esistente. Formare luoghi pubblici, verdi e pavimentati, che contribuiscano alla qualità dell'area. Posizionare le aree pubbliche, e in particolare lo stadio, in modo da essere facilmente accessibili e al tempo stesso da non creare disagio alla residenza.			

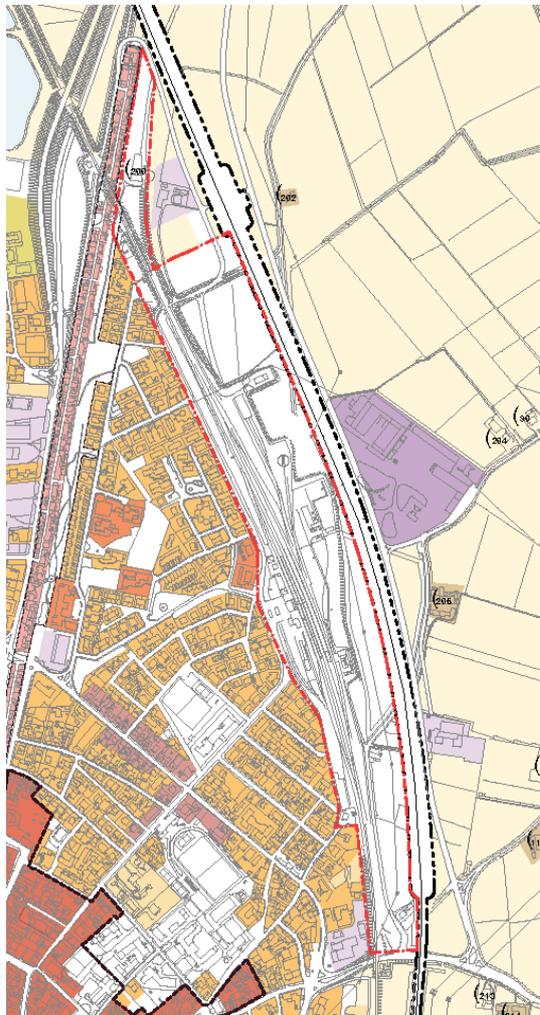
DOCUMENTO DI PIANO  
Estratto dalla Tav. DDP.02  
**AREE DI TRASFORMAZIONE**  
Scala 1: 10000



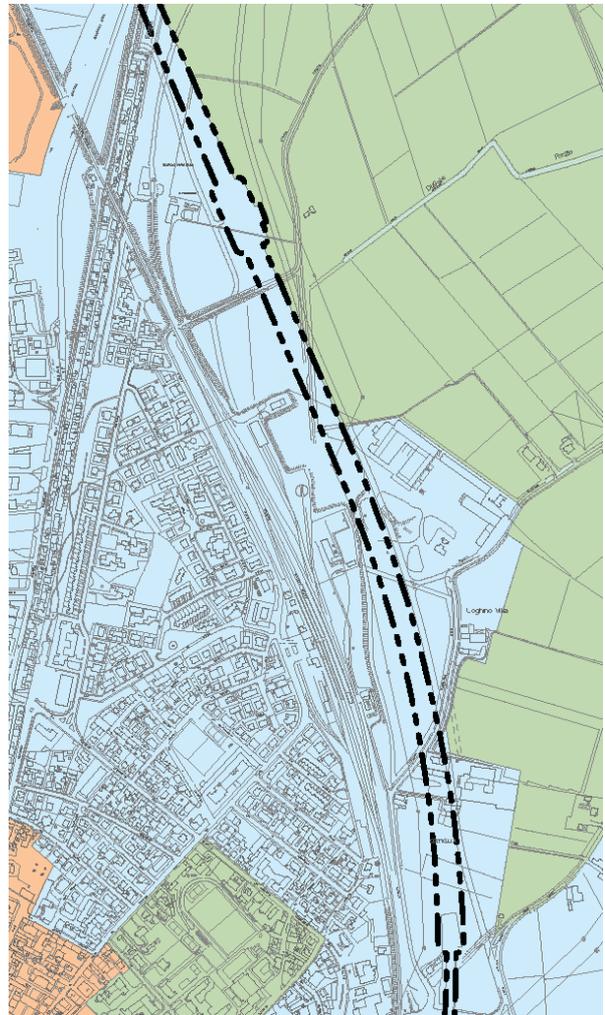
DOCUMENTO DI PIANO  
Estratto dalla Tav.DDP.04  
**CARTA DEI VINCOLI**  
Scala 1: 10000



PIANO DELLE REGOLE  
Estratto dalla Tav. PDR.01a  
**AZZONAMENTO**  
Scala 1: 10000



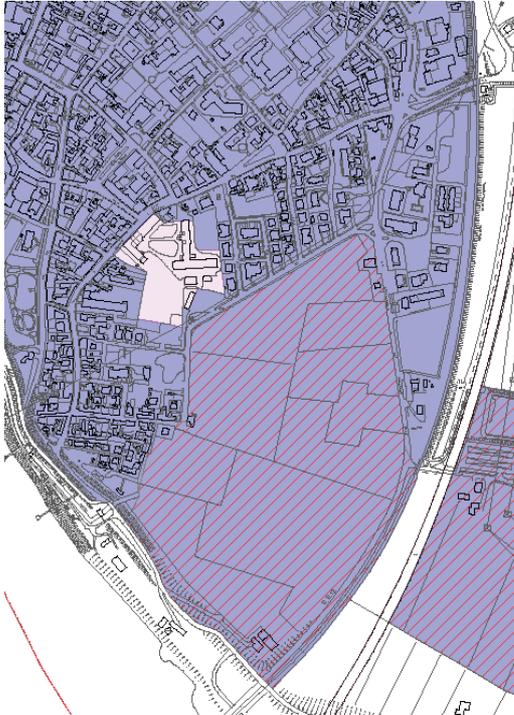
PIANO DELLE REGOLE  
Estratto dalla Tav. PDR.02  
**CARTA DELLA SENSIBILITA'**  
Scala 1: 10000



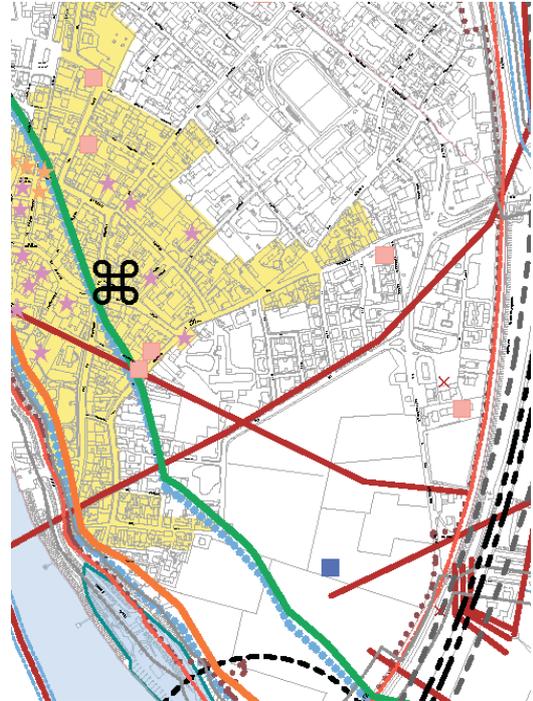
**AREA DI TRASFORMAZIONE: **g****

Parametri indicativi		Cessione pubblica	area	Classe di fattibilità sismica	Prescrizioni ambientali (Vinca e VAS)
St	18.396 mq	10.000 mq		Classe 2a Fattibilità con modeste limitazioni Vedi indicazioni specifiche di cui all'ART. 22	Realizzazione di bacini di decantazione e fitodepurazione
It	0,5 mc/mq				
lvp	0,2 mc/mq				
k	0,5 mc/mq				
lte	1 mc/mq				
Rc	40%				
H max	11,5 m				
Dc	5,00 m				
Deve essere conservato a verde e a uso pubblico il parco.					
Vocazioni funzionali	Zona prevalentemente residenziale Sono ammesse, in riferimento all'ART. 8 delle presenti norme: residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1), artigianato di servizio alla residenza (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili, attività commerciali (3A.1-3A.2.1-3c), uffici, studi professionali e di rappresentanza (6), alberghi, pensioni, locande (7), attività private di servizio sociale, ecc. (8), attività culturali e di spettacolo (9), attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10):				
Criteri di negoziazione	Sulla base dei parametri stabiliti negli artt. 9 e 11 delle presenti norme.				
Morfo-tipologia di progetto	La morfologia dell'intervento è legata al recupero di manufatti storici che costituiscono la parte rilevante dell'area. I nuovi edifici dovranno essere disposti coerentemente con gli allineamenti, in pianta e in alzato, del contesto storico. Il parco avrà un affaccio privilegiato e non un retro com'è oggi.				

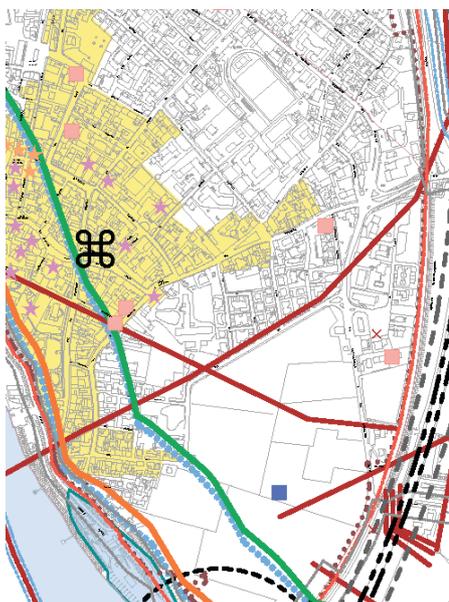
DOCUMENTO DI PIANO  
Estratto dalla Tav. DDP.02  
**AREE DI TRASFORMAZIONE**  
Scala 1: 10000



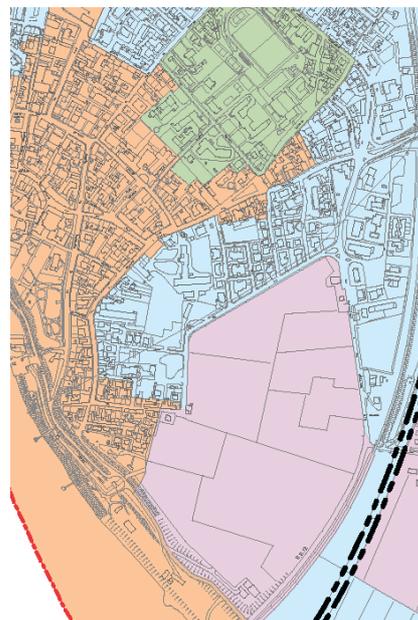
DOCUMENTO DI PIANO  
Estratto dalla Tav. DDP.04  
**CARTA DEI VINCOLI**  
Scala 1: 10000



PIANO DELLE REGOLE  
Estratto dalla Tav. PDR.01a  
**AZZONAMENTO**  
Scala 1: 10000



PIANO DELLE REGOLE  
Estratto dalla Tav. PDR.02  
**CARTA DELLA SENSIBILITA'**  
Scala 1: 10000



La volumetria di cui all'indice Ite può essere ottenuta attraverso l'acquisizione di diritti volumetrici di cui all'indice K (diritto edificatorio in perequazione) o anche attraverso la cessione dell' area per l'edilizia convenzionata. L'indice K può variare da un minimo di 0,3 (che va comunque ceduto) a un massimo di 0,5.

Qualora la quota premiante corrispondente all'indice massimo di 0,2 non sia stata ottenuta dal proponente e l'indice territoriale di edificazione non raggiunga il valore stabilito pari a 1,0 mc/mq, l'edificazione è consentita esclusivamente entro l'80% dell'area e il restante 20% dovrà essere destinato a verde privato di uso pubblico.

Esempio 1:	
area di trasformazione residenziale di 1000 mq. che cede il 30% e usufruisce di tutto l'indice di premialità	
Diritto edificatorio della proprietà (it): 0,5 mc/mq, superficie interessata	500 mq.
Indice di premialità (ivp): 0,2 mc/mq, superficie interessata	200 mq
Cessione area mq 1000 x0,3, superficie interessata	300 mq
Totale indice di edificazione (Ite), superficie interessata	1000
mq. Esempio 1:	
area di trasformazione residenziale di 1000 mq. che cede il 30% e non usufruisce di tutto l'indice di premialità	
Diritto edificatorio della proprietà (it): 0,5 mc/mq, superficie interessata	500
mq. Indice di premialità (ivp): 0,2 mc/mq, superficie interessata	000
mq	
Cessione area mq 1000 x0,3, superficie interessata	300 mq
Totale indice di edificazione (Ite), superficie interessata	800 mq.
Area a verde privato	200 mq.

## **ART. 16. - IL PIANO DEI SERVIZI**

1. Il Piano dei Servizi assume quale finalità quella di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale.
2. Valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi di attuazione.
3. Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa, per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole, salvo che non siano formulate nella presente normativa indicazioni specifiche prevalenti.

## **ART. 17. - PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI**

1. Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni su tre categorie di aree:
  - servizi pubblici;
  - strutture lineari (strade, corsi d'acqua, ecc);

- interventi privati:
2. Il Piano dei Servizi:
    - a) recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dall'ART. 9;
    - b) conferma le aree per servizi e ne norma le modalità di esecuzione/attuazione per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
    - c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
    - d) definisce per le aree destinate a servizi o a viabilità l'indice di perequazione di cui all'ART. 9, comma 6;
    - e) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., di cui all'ART. 12, comma 5, le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
  3. Il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti dei servizi già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.
  4. Il Piano dei Servizi nel provvedere alla localizzazione di nuovi servizi di progetto procede con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente sulla vita dei cittadini.
  5. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il Piano si avvarrà, nella misura massima possibile, dei meccanismi di perequazione previsti dall'art. 5 delle presenti norme, ricorrendo, ove ciò non fosse possibile per qualunque ragione, all'acquisizioni delle aree, a termini di legge, anche attraverso l'istituto dell'esproprio.

## **ART. 18. - IL PIANO DELLE REGOLE**

Il Piano delle Regole:

- a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, in quanto insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
  - il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
  - l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e gli interventi di trasformazione urbana.
- e) individua:
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

## **ART. 19. - PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano delle Regole:
  - a) recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dall'ART. 9;
2. Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone di valore storico ambientale), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.
3. Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del

Bilancio Comunale) per la determinazione di oneri e contributi, valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard, incentivi inerenti la qualità degli interventi.

4. Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande e attività paracommerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali sul commercio, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle varie zone, salvo indicazioni di maggior dettaglio inserite nelle normative di ambito strategico, nei piani attuativi o nei piani di settore di cui all'ART. 12, comma 5 e all'ART. 13.

## **ART. 20. - PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI**

1. I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale.
2. Restano fatti salvi:
  - permessi di costruire già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del d.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della l.r. 12/2005, dallo Sportello unico per l'Edilizia;
  - DIA già efficaci ai sensi di legge alla data di adozione del presente Piano;
  - progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
  - Accordi di Programma;
  - Programmi Integrati di Intervento;
  - progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.
3. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la Slp.
4. Sono invece consentiti, ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto e degli impianti tecnologici di interesse pubblico esistenti, ampliamenti e ristrutturazioni sino ad un incremento massimo del 10% della Slp esistente alla data di adozione del presente Piano all'interno dell'area di pertinenza, in attesa dell'adeguamento alle previsioni di PGT e subordinatamente ad una specifica verifica di compatibilità ambientale, secondo le modalità da definirsi con specifica deliberazione di Giunta comunale.
5. Per le costruzioni già esistenti, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT e con capacità edificatoria eccedente quella ammessa, sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della Slp esistente, per necessità subentrate successivamente all'ultimazione delle costruzioni stesse.
6. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

## **ART. 21. - OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

1. È costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:
  - verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano.
  - indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano

triennale delle opere pubbliche.

- utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città.
2. Entro sei mesi dall'approvazione del presente PGT l'Amministrazione provvede alla redazione di un documento che indica il quadro complessivo degli incentivi disponibili per l'attuazione equilibrata del Piano. Tali incentivi possono essere variati quantitativamente, con deliberazione del Consiglio comunale, sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio e dei programmi economici e operativi determinati a seguito del piano triennale delle opere pubbliche.

## **ART. 22. - APPENDICE NORME GEOLOGICHE DI PIANO**

Modificato in sede di recepimento della Valutazione di compatibilità del Documento di piano con il PTCP

Questa sezione riportata integralmente nel Piano delle Regole oltre che nel Documento di Piano, espone la normativa geologica a supporto del PGT, come stabilito dall'an. 7374/2008.

Lo studio geologico è composto dei seguenti elaborati:

- Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi della L.R. 12/2005 e D.G.R. n. 8/7374 del 28.05.2008 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA.
- Tav. 1 – Carta della litologia di superficie in scala 1:10.000;
- Tav. 2 – Carta della geomorfologia e pedologia in scala 1:10.000;
- Tav. 3 – Carta idrogeologica e di vulnerabilità degli acquiferi in scala 1:10.000;
- Tav. 4 – Carta del reticolo idrografico;
- Tav. 5 - Carta della pericolosità sismica locale in scala 1:10.000;
- Tav. 6 – Carta dei Vincoli;
- Tav. 7 – Carta di Sintesi in scala 1:10.000;
- Tav. 8 – Carta di fattibilità delle azioni di piano in scala 1:10.000.

## **NORME GENERALI**

Le norme geologiche contengono la normativa d'uso della Carta di fattibilità e riportano, per ciascuna classe e/o sottoclasse, precise indicazioni di approfondimento da effettuarsi prima degli eventuali interventi urbanistici.

Come indicato nella D.G.R. 8/7374, tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le diverse classi di fattibilità dovranno essere consegnati contestualmente alla presentazione alla restante documentazione di progetto, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/2005, art. 38) e, di conseguenza, valutati prima dell'approvazione del piano o del rilascio del permesso.

Gli approfondimenti di indagine non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal **Decreto Ministeriale del 17 Gennaio 2018 "Norme tecniche per le costruzioni"**

Ai sensi dal D.M. 17 GENNAIO 2018 - punto 6.2.1., la Relazione Geologica deve esporre i risultati dello studio rivolto alla caratterizzazione e modellazione geologica del sito, finalizzati alla ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e sismici locali. Tuttavia, nel caso di costruzioni o interventi di modesta rilevanza che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione potrà essere basata sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili, ferma restando la piena responsabilità del progettista sulle ipotesi e sulle scelte progettuali (N.T.C., paragrafo 6.2.2, ultimo comma).

In funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico.

Ai sensi del D.M. 17 GENNAIO 2018 – punto 6.2.2., la Relazione Geotecnica deve illustrare:

- le risultanze delle prove geotecniche (e delle prove geofisiche quando è richiesto dalla norma vigente), eseguite in sito e/o in laboratorio al fine della definizione della caratterizzazione e modellazione geotecnica dell'area. Le indagini, commisurate alle dimensioni ed al tipo di opera, devono permettere un'adeguata caratterizzazione geotecnica del volume significativo del

terreno inteso come parte di sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione dell'opera e che influenza l'opera stessa;

- la determinazione dei valori caratteristici dei parametri geotecnici da utilizzare nelle diverse verifiche;

- le verifiche di sicurezza dell'opera in relazione al tipo di costruzione, in condizioni statiche e, quando richiesto dalla normativa vigente, in condizioni dinamiche.

Le NTC/2018 impongono di adottare per le verifiche di sicurezza il metodo semiprobabilistico agli stati limite;

Le Norme Tecniche del D.M. 17 GENNAIO 2018 riguardano tutte le costruzioni.

Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale del territorio comunale, sono stati individuati, mediante l'applicazione del 1° Livello di approfondimento, gli scenari di pericolosità sismica locale Z2 e Z4a, cartografati su TAVOLA 4. CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE, in scala 1:10.000.

Nelle **aree di scenario PSL Z2**, devono essere realizzati, in fase progettuale, gli approfondimenti di 3° Livello, solo per eventuali interventi che prevedano la realizzazione di edifici strategici e rilevanti, di cui all'elenco contenuto nel **d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904** "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'O.P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003".

L'analisi dovrà prevedere la valutazione quantitativa nelle aree soggette a fenomeni di cedimenti e liquefazioni, facendo riferimento ai risultati di prove in situ, utilizzando procedure note in letteratura, sia in presenza di terreni granulari/incoerenti saturi sia asciutti.

Nelle **aree di scenario PSL Z4a**, a seguito dell'applicazione del 2° Livello di approfondimento previsto dalla D.G.R. 7374/2008, è stato calcolato il fattore di amplificazione Fa in quattro zone che si possono ritenere rappresentative della situazione comunale e/o potenzialmente interessate dalla realizzazione di costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al

d.d.u.o. n. 19904/2003, edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza.

Avendo verificato, a seguito dell'applicazione del 2° livello previsto dalla D.G.R. n. 8/7374, che il valore di Fa calcolato risulta inferiore al valore di soglia comunale corrispondente stabilito dalla Regione Lombardia, non dovranno essere realizzati gli approfondimenti di 3° livello previsti dalla D.G.R. n. 8/7374 sopra richiamata; perciò la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi risulta possibile l'applicazione dello spettro previsto dalla normativa.

Si specifica inoltre che in fase di progettazione di una costruzione, ai sensi del D.M. 17 GENNAIO 2018, la determinazione delle azioni sismiche non è più valutata riferendosi ad una zona sismica territorialmente definita, bensì in funzione dei parametri della pericolosità sismica di sito (cfr. §3.2 delle NTC/2018).

Si sottolinea infine, che le indagini eseguite per il P.G.T. e per i Piani Attuativi, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste per le singole costruzioni dal D.M. 17 GENNAIO 2018.

In merito alle aree vulnerabili dal punto di vista idraulico, nelle **fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico principale e dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio di Bonifica competente** valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri, fino all'assunzione da parte del Comune del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della D.G.R. 7/7868 del 25.01.2002.

Sugli interventi consentiti dal R.D. 523/1904, dal R.D. 368/1904, dal D.lvo 152/1999 e dalla D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 e dalla D.G.R. 01.08.2003 n. 7/13950, sui corsi d'acqua e nelle relative fasce di rispetto sono previste le seguenti indagini di approfondimento: indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e idrauliche che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

## NORME SPECIFICHE

Nel Comune di Ostiglia, oltre alle norme generali sopra richiamate, vigono le seguenti Norme specifiche relative a ciascuna Classe di fattibilità in cui è stato suddiviso il territorio.

### **CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni**

Nelle aree ricadenti in tale classe di fattibilità, oltre alle indagini di cui al D.M. 17 GENNAIO 2018, dovranno essere realizzati approfondimenti di carattere idrogeologico e/o idraulico finalizzati alla conoscenza dei relativi aspetti che possano influenzare negativamente le attività edificatorie.

- Per le aree indicate con la denominazione **2a** si prescrivono oltre alla verifica della capacità portante dei terreni e dei cedimenti teorici assoluti e differenziali indotti dalle strutture di fondazione ed ai sovraccarichi applicati, sulla base della normativa vigente, ulteriori approfondimenti per la determinazione della soggiacenza della falda freatica superficiale. Qualora siano previste volumetrie interrato, dovranno essere esplicitate le tecniche di costruzione che verranno adottate per escludere fattori negativi di reciproca interferenza delle acque freatiche con le opere in progetto.

È tuttavia sconsigliata la realizzazione di piani interrati per i quali in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima di 1 m tra il livello freatico e il piano pavimento. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettonico o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio.

- Per le aree indicate con la denominazione **2b**, le indagini condotte sui terreni di fondazione, oltre alla verifica della capacità portante dei terreni e dei cedimenti teorici assoluti e differenziali indotti dalle strutture di fondazione ed ai sovraccarichi applicati, sulla base della normativa vigente, dovranno porre particolare attenzione alla verifica del livello piezometrico, in ordine all'interferenza di questo con le strutture di progetto ed eventualmente prevedere l'installazione in corso d'opera di strumentazioni per l'abbattimento della falda. Qualora siano previste volumetrie interrato, dovranno essere esplicitate le tecniche di costruzione che verranno adottate per escludere fattori negativi di reciproca interferenza delle acque freatiche con le opere in progetto.

È tuttavia sconsigliata la realizzazione di piani interrati per i quali in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima di 1 m tra il livello freatico e il piano pavimento. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettonico o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio.

- Per le aree indicate con le denominazioni **2a** e **2b**, ricadenti all'interno della Fascia C del P.A.I., compete agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica regolamentare le attività consentite, i limiti ed i divieti (art. 31 – comma 4 delle *Norme di Attuazione* del P.A.I.); i progetti per opere di nuova edificazione, oltre ad essere obbligatoriamente accompagnati dalle relazioni geologica-idrogeologica e geotecnica, dovranno approfondire gli aspetti riguardanti le possibili interferenze con le opere di difesa idraulica del fiume Po.

All'interno della Fascia C è vietata la realizzazione di volumetrie interrato.

### **CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni**

Oltre l'obbligatorietà di supportare qualsiasi elaborato progettuale con le indagini prescritte dal D.M. 17 GENNAIO 2018, all'interno di queste aree dovranno essere previsti ulteriori approfondimenti in relazione a situazioni di vulnerabilità idrogeologica, idraulica e pericolosità geotecnica.

- Per le aree indicate con la denominazione **3a**, le indagini condotte sui terreni di fondazione dovranno porre particolare attenzione alla verifica del livello piezometrico, in ordine all'interferenza di questo con le strutture in progetto, attraverso la messa in opera di almeno un piezometro per il monitoraggio della falda, ed eventualmente prevedere l'installazione in corso d'opera di strumentazione per l'abbattimento della falda. Qualora siano previste volumetrie interrato dovranno essere esplicitate, con apposita relazione, le metodologie di progetto che verranno adottate per escludere fattori negativi di reciproca interferenza delle acque freatiche con le opere di progetto, oltre naturalmente alla verifica della capacità portante e dei cedimenti attesi. È tuttavia sconsigliata la realizzazione di piani interrati.

- Per le aree indicate con la denominazione **3b** si prescrivono accurate indagini geologiche e geotecniche per individuare i livelli di materiale che presentano pessime caratteristiche geotecniche, valutandone gli spessori, e per valutare l'opportunità di eseguire strutture di fondazione profonde o bonifiche dei terreni in posto mediante l'asportazione degli stessi, con la successiva sostituzione con materiali più stabili, al fine di limitare i cedimenti assoluti e differenziali che nei terreni più superficiali potrebbero risultare inadeguati in funzione dei carichi applicati.

- Per le aree indicate con la denominazione **3c** si prescrivono accurate indagini geologiche e geotecniche per individuare i livelli argilloso-limosi con scadenti caratteristiche geotecniche, valutandone gli spessori, e per valutare l'opportunità di eseguire strutture di fondazione profonde o interventi di trattamento dei terreni, al fine di limitare i cedimenti assoluti e differenziali che nei terreni più superficiali potrebbero risultare inadeguati in funzione dei carichi applicati.

Particolare attenzione dovrà essere posta nelle aree che presentano una bassa soggiacenza della falda freatica superficiale, in funzione dell'influenza della stessa sulle proprietà geomeccaniche del terreno.

- Per le aree indicate con la denominazione **3a**, ricadente all'interno della Fascia C del P.A.I., compete agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica regolamentare le attività consentite, i limiti ed i divieti (art. 31 – comma 4 delle *Norme di Attuazione* del P.A.I.); i progetti per opere di nuova edificazione, oltre ad essere obbligatoriamente accompagnati dalle relazioni geologica-idrogeologica e geotecnica, dovranno approfondire gli aspetti riguardanti le possibili interferenze con le opere di difesa idraulica del fiume Po. All'interno della Fascia C è vietata la realizzazione di volumetrie interrato.

#### **CLASSE 4 – Fattibilità con gravi limitazioni**

Il territorio ricadente in tale classe presenta severe limitazioni all'edificabilità ed alla modifica della destinazione d'uso dei terreni a causa dell'elevato grado di vulnerabilità idrogeologica e idraulica che lo caratterizza.

In generale, in tale classe 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 saranno 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

L.R. 15/2005, 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 o di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili. A tal fine, alle istanze per l'approvazione di tali opere da parte dell'Autorità Comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica, geotecnica, idrogeologica e idraulica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

- Per le aree ricadenti nella sottoclasse 4a valgono le disposizioni relative alla Fascia A e B del P.A.I., di cui agli artt. 29, 32, 36, 37, 38, 38bis, 39, 40, 41 delle *Norme di Attuazione* del P.A.I.

### **ANALISI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Gli ambiti di trasformazione proposti dal Piano vengono di seguito illustrati avvalendosi della definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale, così come indicato dalla L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

#### **AREA DI TRASFORMAZIONE: a**

**Destinazione d'uso:** zona prevalentemente residenziale.

**Localizzazione:** l'ambito ricade nella porzione occidentale del capoluogo in località Bugno San Romano, a confine con l'area già urbanizzata; coinvolge i terreni compresi tra la Strada Provinciale n° 482 a nord e il piede dell'argine maestro a sud.

**Geomorfologia:** topograficamente l'area presenta un assetto pianeggiante con quote altimetriche comprese tra 14,5 e 14,0 metri s.l.m., nella quale si riconosce una certa omogeneità; l'assetto

morfologico è di terreni leggermente in rilievo rispetto alle aree circostanti, legato alla presenza del dosso di paleoalveo sul quale si imposta la località di Bugno San Romano.

Litologia di superficie: la litologia superficiale è costituita da limi sabbiosi, sabbie limoso-argillose.

**Stratigrafia del sottosuolo:** per la caratterizzazione litologica e geotecnica del sottosuolo è stata realizzata una prova penetrometrica statica (CPT8 – Comparto A).

Le risultanze evidenziano la presenza, fino alla profondità di 3,20 metri, di un livello costituito da limo sabbioso, sabbie limose e sabbie fini argillose (Unità A); al di sotto, si rinviene una fitta alternanza di livelletti costituiti da limo argilloso e limo argillososabbioso (unità B).

**Caratteristiche geotecniche:** l'unità A è caratterizzata da terreni a comportamento intermedio granulare/coesivo; nella porzione di sottosuolo che costituisce il volume di interazione con eventuali strutture di fondazione superficiali, la presenza di depositi a tessitura prevalentemente fine, costituisce un fattore limitante per quanto concerne le caratteristiche geotecniche dei terreni, in quanto può determinare l'insorgere di cedimenti di consolidazione di sensibile entità, in considerazione della compressibilità dei suddetti terreni, con la conseguente limitazione dei valori dei carichi massimi ammissibili. L'unità B è caratterizzata da depositi a comportamento prevalentemente coesivo di consistenza variabile, da soffice a consistente.

**Rete idrografica:** nell'ambito in esame non sono presenti canali del reticolo idrografico.

**Falda acquifera superficiale:** nell'ambito in oggetto si riscontra che il massimo livello della falda superficiale (minima soggiacenza) può oscillare mediamente tra 2,00 e 3,00 m di profondità dal piano campagna.

**Vulnerabilità dell'acquifero superficiale:** in base alle caratteristiche litologiche dei terreni e a quelle della falda superficiale la vulnerabilità risulta essere di grado medio, stimato mediante l'applicazione della metodologia del C.N.R.-G.N.D.C.I.

**Sismicità:** lo scenario di pericolosità sismica locale che risulta per gli ambiti esaminati è del tipo Z4a – *Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi*, che prevede possibili effetti di amplificazioni litologiche e geometriche. Per tali ambiti è prevista l'analisi di 2° livello, eseguita sulla base di dati ottenuti da specifica indagine geofisica, solo nel caso in cui nel l'ambito di trasformazione sia prevista la realizzazione costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al d.d.u.o. n. 19904/2003, edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza. Le previsioni urbanistiche non prevedono tali scelte progettuali.

**Vincoli:** in riferimento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Po (P.A.I.), approvato con d.p.c.m. 24 maggio 2001, l'area di trasformazione ricade parzialmente all'interno della Fascia Fluviale C; si tratta di aree soggette a quanto stabilito dall'art. 31 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

**Classe di fattibilità:** l'ambito in oggetto ricade in CLASSE 2a - *Fattibilità con modeste limitazioni*.

Gli elementi di potenziale pericolo sono:

- parziale sovrapposizione con la fascia fluviale C del fiume Po;
- terreni superficiali prevalentemente limosi, limoso-sabbiosi e sabbioso-argilloso- limosi, caratterizzati da media compressibilità che può determinare, in funzione dei carichi applicati, cedimenti elastici e di consolidazione di entità importante.

## **AREA DI TRASFORMAZIONE: c**

**Destinazione d'uso:** zona prevalentemente residenziale.

Localizzazione: l'ambito ricade nella porzione centrale del capoluogo e si sviluppa in fregio a Via San Romano, a confine con l'area già urbanizzata.

**Geomorfologia:** i terreni presentano superfici a morfologia piatta, blandamente inclinata verso NE; la parte nordorientale del comparto appare così leggermente infossata, in cui tendono a raccogliersi le acque provenienti dalle aree circostanti; le quote altimetriche si attestano mediamente tra 13,7 e 12,9 m s.l.m.

**Litologia di superficie:** la litologia di superficie è assimilabile a zone di transizione tra quelle più rilevate e quelle più ribassate; nelle prime è presente una litologia dominata da limi argilloso-sabbiosi mentre le seconde sono caratterizzate da terreni prevalentemente limoso-argillosi e argilloso-limosi.

**Stratigrafia del sottosuolo:** per la caratterizzazione litologica e geotecnica del sottosuolo è stata realizzata una prova penetrometrica statica (CPT2 – Comparto C). Le risultanze evidenziano la presenza, fino alla profondità di 7,60 metri, di un livello caratterizzato da limo argilloso-sabbioso (Unità A); al di sotto, si rinvengono depositi limoso-argillosi e argilloso-limosi (unità B).

**Caratteristiche geotecniche:** l'unità A è caratterizzata da terreni a comportamento intermedio coesivo/granulare, da mediamente addensati ad addensati. I litotipi di questa unità presentano, già a partire dal metro di profondità, una compressibilità generalmente medio-elevata; tale situazione costituisce un fattore limitante per quanto concerne le caratteristiche geotecniche dei terreni, in quanto determina la possibilità di sviluppo di cedimenti immediati e di consolidazione di entità importante, con la conseguente limitazione dei valori dei carichi massimi applicabili. L'unità B è costituita da terreni a comportamento prevalentemente coesivo, caratterizzati da buona consistenza e moderata compressibilità.

**Rete idrografica:** nell'ambito in esame non sono presenti canali del reticolo idrografico.

**Falda acquifera superficiale:** nell'ambito in oggetto si riscontra che il massimo livello della falda superficiale (minima soggiacenza) può oscillare mediamente tra 1,50 e 2,50 m di profondità dal piano campagna.

**Vulnerabilità dell'acquifero superficiale:** in base alle caratteristiche litologiche dei terreni e a quelle della falda superficiale la vulnerabilità risulta essere di grado medio, stimato mediante l'applicazione della metodologia del C.N.R.-G.N.D.C.I.

**Sismicità:** lo scenario di pericolosità sismica locale che risulta per gli ambiti esaminati è del tipo Z4a – *Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi*, che prevede possibili effetti di amplificazioni litologiche e geometriche. Per tali ambiti è prevista l'analisi di 2° livello, eseguita sulla base di dati ottenuti da specifica indagine geofisica, solo nel caso in cui nel l'ambito di trasformazione sia prevista la realizzazione costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al d.d.u.o. n. 19904/2003, edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza. Le previsioni urbanistiche non prevedono tali scelte progettuali.

**Vincoli:** non si segnala la presenza di alcun vincolo.

**Classe di fattibilità:** le indagini geologiche hanno permesso di attribuire all'ambito in oggetto la CLASSE 2a - *Fattibilità con modeste limitazioni*. Gli elementi di potenziale pericolo sono:

- modesta soggiacenza della falda;
- terreni superficiali prevalentemente limosi caratterizzati da compressibilità medio-elevata che può determinare, in funzione dei carichi applicati, cedimenti elastici e di consolidazione di entità considerevole.

**Vulnerabilità dell'acquifero superficiale:** in base alle caratteristiche litologiche dei terreni e a quelle della falda superficiale la vulnerabilità risulta essere di grado medio, stimato mediante l'applicazione della metodologia del C.N.R.-G.N.D.C.I.

**Sismicità:** lo scenario di pericolosità sismica locale che risulta per gli ambiti esaminati è del tipo Z4a – *Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi*, che prevede possibili effetti di amplificazioni litologiche e geometriche. Per tali ambiti è prevista l'analisi di 2° livello, eseguita sulla base di dati ottenuti da specifica indagine geofisica, solo nel caso in cui nel l'ambito di trasformazione sia prevista la realizzazione costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al d.d.u.o. n. 19904/2003, edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza. Le previsioni urbanistiche non prevedono tali

scelte progettuali.

**Vincoli:** non si segnala la presenza di alcun vincolo.

**Classe di fattibilità:** le indagini geologiche hanno permesso di attribuire all'ambito in oggetto la CLASSE 2a - *Fattibilità con modeste limitazioni*. Gli elementi di potenziale pericolo sono:

- modesta soggiacenza della falda;
- terreni superficiali prevalentemente limosi caratterizzati da compressibilità medio-elevata che può determinare, in funzione dei carichi applicati, cedimenti elastici e di consolidazione di entità considerevole.

### **Area di trasformazione: e**

**Destinazione d'uso:** zona prevalentemente residenziale.

**Localizzazione:** l'ambito ricade nella porzione centrale del capoluogo, sviluppandosi in fregio a Via San Romano, a confine con l'area già urbanizzata.

**Geomorfologia:** i terreni presentano superfici a morfologia piatta; le quote altimetriche si attestano mediamente tra 13,8 e 13,6 m s.l.m.

**Litologia di superficie:** la litologia di superficie è assimilabile a zone di transizione tra quelle più rilevate e quelle più ribassate; nelle prime è presente una litologia dominata da limi sabbioso-argillosi mentre le seconde sono caratterizzate da terreni prevalentemente limoso-argillosi e argilloso-limosi.

**Stratigrafia del sottosuolo:** per la caratterizzazione litologica e geotecnica del sottosuolo è stata condotta in sito una prova penetrometrica statica (CPT 1 – Comparto E). Le risultanze evidenziano la prevalenza di depositi a tessitura fine, quali sedimenti limo argillosi, fino alla profondità di 5,00 metri (unità A), al disotto dei quali si riscontra la presenza di una fitta alternanza di livelletti di limo argilloso e limo argilloso-sabbioso (unità B).

**Caratteristiche geotecniche:** l'unità A è caratterizzata da terreni a comportamento coesivo, di consistenza da plastica a soffice. I litotipi di questa unità presentano un'elevata compressibilità, situazione che costituisce un fattore limitante per quanto concerne le caratteristiche geotecniche dei terreni, in quanto determina la possibilità di sviluppo di cedimenti immediati e di consolidazione di entità importante, con la conseguente limitazione dei valori dei carichi massimi applicabili.

L'unità B è costituita da terreni a comportamento prevalentemente coesivo, caratterizzati da buona consistenza e moderata compressibilità.

**Rete idrografica:** nell'ambito in esame non sono presenti canali del reticolo idrografico.

**Falda acquifera superficiale:** nell'ambito in oggetto si riscontra che il massimo livello della falda superficiale (minima soggiacenza) può oscillare mediamente tra 1,30 e 2,50 m di profondità dal piano campagna.

**Vulnerabilità dell'acquifero superficiale:** in base alle caratteristiche litologiche dei terreni e a quelle della falda superficiale la vulnerabilità risulta essere di grado medio, stimato mediante l'applicazione della metodologia del C.N.R.-G.N.D.C.I.

**Sismicità:** lo scenario di pericolosità sismica locale che risulta per gli ambiti esaminati è del tipo Z4a – *Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi*, che prevede possibili effetti di amplificazioni litologiche e geometriche. Per tali ambiti è prevista l'analisi di 2° livello, eseguita sulla base di dati ottenuti da specifica indagine geofisica, solo nel caso in cui nel l'ambito di trasformazione sia prevista la realizzazione costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al d.d.u.o. n. 19904/2003, edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza. Le previsioni urbanistiche non prevedono tali scelte progettuali.

**Vincoli:** non si segnala la presenza di alcun vincolo.

**Classe di fattibilità:** le indagini geologiche hanno permesso di attribuire all'ambito in oggetto la CLASSE 2a - *Fattibilità con modeste limitazioni*. Gli elementi di potenziale pericolo sono:

- modesta soggiacenza della falda;
- terreni superficiali prevalentemente limoso-argillosi caratterizzati da compressibilità medio-elevata che può determinare, in funzione dei carichi applicati, cedimenti elastici e di consolidazione di entità considerevole.

### **Area di trasformazione: f**

**Destinazione d'uso:** zona prevalentemente residenziale.

*L'area potrebbe essere interessata dallo spostamento del campo sportivo del capoluogo, in alternativa all'area di trasformazione b.*

*Tale struttura ricade nell'elenco delle costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al d.d.u.o. n. 19904/2003.*

**Localizzazione:** l'ambito ricade nella porzione nordorientale dell'abitato di Ostiglia, a confine con l'area già urbanizzata. L'ambito coincide con il comparto precedentemente interessato dalla stazione ferroviaria, ora abbandonata.

**Geomorfologia:** i terreni presentano superfici amorfologia lievemente ondulata o piatta, di transizione tra le zone più rilevate e quelle più depresse; le quote altimetriche si attestano mediamente tra 13,7 e 15,0 m s.l.m. L'assetto morfologico risulta fortemente influenzato dall'intensa antropizzazione a cui è stata sottoposta l'area sia in fase di costruzione della stazione ferroviaria sia durante la gestione della stessa.

**Litologia di superficie:** la litologia di superficie è assimilabile a zone di transizione tra quelle più rilevate e quelle più ribassate; nell'area si riscontra una litologia dominata da limi argilloso-sabbiosi sabbiosi. Tuttavia gran parte dell'area ferroviaria è occupata da terreni riportati artificialmente che presentano spessori variabili da un metro a circa due metri, costituiti da ghiaie, sabbie e limi-argillosi.

**Stratigrafia del sottosuolo:** per la caratterizzazione litologica e geotecnica del sottosuolo è stata condotta in sito una prova penetrometrica statica (CPT 7 – Comparto F). Le risultanze evidenziano la presenza di depositi superficiali riportati artificialmente a granulometria variabile dalle ghiaie, superficialmente, alle sabbie argillose, riscontrati sino alla profondità di 1,20 metri (unità A).

Al di sotto, si rinviene la presenza di depositi limoso-sabbioso-argillosi (unità B) fino alla profondità di 4,80 metri, sovrapposti a sabbie limose, sabbie e sabbie argillose (unità C).

**Caratteristiche geotecniche:** si è optato di non caratterizzare l'unità A poiché si presenta troppo differenziata sia nelle caratteristiche granulometriche/litologiche/geotecniche sia negli spessori.

L'unità B è caratterizzata da terreni a comportamento intermedio coesivo/granulare, da mediamente addensati ad addensati. I litotipi di questa unità presentano una moderata compressibilità, situazione che rappresenta un fattore limitante per quanto concerne le caratteristiche geotecniche dei terreni, in quanto determina la possibilità di sviluppo di cedimenti immediati e di consolidazione di entità importante, con la conseguente limitazione dei valori dei carichi massimi applicabili.

L'unità C è costituita da terreni a comportamento prevalentemente granulare, generalmente addensati, per cui a bassa compressibilità.

**Rete idrografica:** nell'ambito in esame non sono presenti canali del reticolo idrografico.

**Falda acquifera superficiale:** nell'ambito in oggetto si riscontra che il massimo livello della falda superficiale (minima soggiacenza) può oscillare mediamente tra 2,00 e 3,00 m di profondità dal piano campagna.

**Vulnerabilità dell'acquifero superficiale:** in base alle caratteristiche litologiche dei terreni e a quelle della falda superficiale la vulnerabilità risulta essere di grado medio, stimato mediante l'applicazione della metodologia del C.N.R.-G.N.D.C.I.

**Sismicità:** lo scenario di pericolosità sismica locale che risulta per l'ambito esaminato è del tipo Z4a – *Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi*, che prevede possibili effetti di amplificazioni litologiche e geometriche.

Per tale ambito, in cui, in previsione, è possibile la realizzazione di una struttura inserita nell'elenco delle costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al d.d.u.o. n. 19904/2003, è stata condotta l'analisi di 2° livello, eseguita sulla base di dati ottenuti da specifica indagine geofisica, la quale ha evidenziato valori di Fa (fattore di amplificazione) inferiori ai valori di soglia comunale definiti dalla Regione Lombardia; la stessa indagine geofisica ha permesso di classificare il suolo di fondazione come appartenente alla categoria C, ai sensi dell'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20/03/2003.

**Vincoli:** non si segnala la presenza di alcun vincolo.

**Classe di fattibilità:** le indagini geologiche hanno permesso di attribuire all'ambito in oggetto la CLASSE 2a - *Fattibilità con modeste limitazioni*. Gli elementi di potenziale pericolo sono:

- depositi superficiali costituiti da terreni riportati artificialmente, caratterizzati da tessitura, compattezza e spessori disomogenei;
- terreni di fondazione, al di sotto delle terre riportate, prevalentemente limosi, caratterizzati da compressibilità medio-elevata che può determinare, in funzione dei carichi applicati, cedimenti immediati e di consolidazione di entità importante;
- possibile presenza di fonti di inquinamento nel sottosuolo e nella falda, indotte dalla destinazione d'uso precedente dell'area di trasformazione. Si dovrà prevedere, pertanto, una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D. Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta); di tale verifica dovrà essere redatta adeguata relazione ambientale a corredo del Piano Attuativo, per la trasformazione ad area residenziale.

### **Area di trasformazione: g**

**Destinazione d'uso:** zona prevalentemente residenziale.

**Localizzazione:** l'ambito ricade nell'abitato di Ostiglia in corrispondenza dell'area ex ospedale, nelle vicinanze del rilevato dell'argine maestro.

**Geomorfologia:** la superficie si presenta in leggero rilievo rispetto alle aree adiacenti alle quali si raccorda dolcemente; le quote altimetriche si attestano mediamente tra 15,0 e 14,5 m s.l.m. Il dosso su cui si sviluppa l'area di trasformazione presenta una forma allungata che partendo dal piede del rilevato arginale attraversa il territorio comunale con direzione N-S.

**Litologia di superficie:** la litologia di superficie è assimilabile alle zone di dosso, la cui litologia è dominata da sabbie limose e limi argilloso-sabbiosi.

**Stratigrafia del sottosuolo:** per la caratterizzazione litologica e geotecnica del sottosuolo è stata condotta in sito una prova penetrometrica statica (CPT 6 – Comparto G). Le risultanze evidenziano la prevalenza di depositi a tessitura fine e medio-fine, organizzati in livelli sabbioso-limosi, limo argilloso-sabbiosi, sabbiosi e limo-argillosi, fino alla profondità di 9,00 metri (Unità A).

**Caratteristiche geotecniche:** l'unità A è caratterizzata da terreni a comportamento intermedio coesivo/granulare; la consistenza dei livelli coesivi varia da soffice a plastica, mentre i termini sabbiosi e sabbioso-limosi sono generalmente addensati. La compressibilità dei terreni è moderata, fatta eccezione per il deposito limoso-argilloso-sabbioso, riscontrato tra 1,80 e 4,00 metri di profondità, con compressibilità medio-elevata; tale situazione costituisce un fattore limitante per quanto concerne le caratteristiche geotecniche dei terreni, in quanto determina la possibilità di sviluppo di cedimenti immediati e di consolidazione di entità importante, con la conseguente limitazione dei valori dei carichi massimi applicabili.

**Rete idrografica:** nell'ambito in esame non sono presenti canali del reticolo idrografico.

**Falda acquifera superficiale:** nell'ambito in oggetto si riscontra che il massimo livello della falda superficiale (minima soggiacenza) può oscillare mediamente tra 1,50 e 2,50 m di profondità dal

piano campagna.

**Vulnerabilità dell'acquifero superficiale:** in base alle caratteristiche litologiche dei terreni e a quelle della falda superficiale la vulnerabilità risulta essere di grado medio, stimato mediante l'applicazione della metodologia del C.N.R.-G.N.D.C.I.

**Sismicità:** lo scenario di pericolosità sismica locale che risulta per gli ambiti esaminati è del tipo Z4a – *Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi*, che prevede possibili effetti di amplificazioni litologiche e geometriche. Per tali ambiti è prevista l'analisi di 2° livello, eseguita sulla base di dati ottenuti da specifica indagine geofisica, solo nel caso in cui nel l'ambito di trasformazione sia prevista la realizzazione costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al d.d.u.o. n. 19904/2003, edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza. Le previsioni urbanistiche non prevedono tali scelte progettuali.

**Vincoli:** non si segnala la presenza di alcun vincolo.

**Classe di fattibilità:** le indagini geologiche hanno permesso di attribuire all'ambito in oggetto la CLASSE 2a - *Fattibilità con modeste limitazioni*. Gli elementi di potenziale pericolo sono:

- terreni di fondazione, al di sotto delle terre riportate, prevalentemente limosi, caratterizzati da compressibilità medio-elevata che può determinare, in funzione dei carichi applicati, cedimenti immediati e di consolidazione di entità importante;
- possibile presenza di fonti di inquinamento nel sottosuolo e nella falda, indotte dalla destinazione d'uso precedente dell'area di trasformazione. Si dovrà prevedere, pertanto, una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D. Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta); di tale verifica dovrà essere redatta adeguata relazione ambientale a corredo del Piano Attuativo, per la trasformazione ad area residenziale.

### **Area di trasformazione: h**

**Destinazione d'uso:** zona prevalentemente residenziale.

**Localizzazione:** l'ambito è situato nell'abitato di Correggioli, frazione posta nella porzione orientale del territorio comunale di Ostiglia; l'ambito è posto a confine con l'area già urbanizzata.

**Geomorfologia:** l'area di trasformazione si sviluppa sul dosso che contraddistingue l'abitato di Correggioli; le superfici si presentano poco rilevate e dolcemente raccordate alle superfici adiacenti. Le quote altimetriche si attestano mediamente tra 13,6 e 14,2 m s.l.m.

**Litologia di superficie:** la litologia di superficie è assimilabile alle zone di dosso, la cui litologia è dominata da sabbie limose e limi argilloso-sabbiosi.

**Stratigrafia del sottosuolo:** per la caratterizzazione litologica e geotecnica del sottosuolo è stata condotta in sito una prova penetrometrica statica (CPT 5 – Comparto H). Le risultanze evidenziano la prevalenza di depositi a tessitura medio-fine, quali sedimenti limoso-argilloso-sabbiosi e sabbioso-limosi, fino alla profondità di 3,20 metri (unità A), al disotto dei quali si riscontra la presenza di una fitta alternanza di livelletti di limo argilloso e limo argilloso-sabbioso (unità B).

**Caratteristiche geotecniche:** l'unità A è caratterizzata da terreni a comportamento da intermedio coesivo/granulare a marcatamente granulare, da sciolti a mediamente addensati. I termini coesivi sono presentano consistenza da soffice a plastica.

I litotipi di questa unità presentano un'elevata compressibilità, situazione che costituisce un fattore limitante per quanto concerne le caratteristiche geotecniche dei terreni, in quanto determina la possibilità di sviluppo di cedimenti immediati di entità importante, con la conseguente limitazione dei valori dei carichi massimi applicabili. L'unità B è costituita da terreni a comportamento prevalentemente coesivo, caratterizzati da consistenza generalmente plastica e compressibilità medio-elevata.

**Rete idrografica:** nell'ambito in esame non sono presenti canali del reticolo idrografico.

**Falda acquifera superficiale:** nell'ambito in oggetto si riscontra che il massimo livello della falda superficiale (minima soggiacenza) può oscillare mediamente tra 1,00 e 2,50 m di profondità dal piano campagna. Non si esclude la possibile saturazione di livelli limosi nel primo metro e mezzo di profondità, in occasione di precipitazioni abbondanti e prolungate.

**Vulnerabilità dell'acquifero superficiale:** in base alle caratteristiche litologiche dei terreni e a quelle della falda superficiale la vulnerabilità risulta essere di grado alto, stimato mediante l'applicazione della metodologia del C.N.R.-G.N.D.C.I.

**Sismicità:** gli scenari di pericolosità sismica locale che risulta per gli ambiti esaminati sono del tipo Z4a – *Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi*, che prevede possibili effetti di amplificazioni litologiche e geometriche e Z2 – *Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale)*, che prevede possibili cedimenti e/o liquefazione.

- Z4a - per tali ambiti è prevista l'analisi di 2° livello, eseguita sulla base di dati ottenuti da specifica indagine geofisica, solo nel caso in cui nell'ambito di trasformazione sia prevista la realizzazione costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al d.d.u.o. n. 19904/2003, edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza. Le previsioni urbanistiche non prevedono tali scelte progettuali.

Tuttavia, l'analisi di 2° livello ha evidenziato valori di Fa (fattore di amplificazione) inferiori ai valori di soglia comunale definiti dalla Regione Lombardia; la stessa indagine geofisica ha permesso di classificare il suolo di fondazione come appartenente alla categoria C, ai sensi dell'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20/03/2003.

- Z2 - per tali ambiti è prevista l'analisi di 3° livello solo nel caso in cui nell'ambito di trasformazione sia prevista la realizzazione costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al d.d.u.o. n. 19904/2003, edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza.

**Vincoli:** non si segnala la presenza di alcun vincolo.

**Classe di fattibilità:** le indagini geologiche hanno permesso di attribuire all'ambito in oggetto la CLASSE 2b - *Fattibilità con modeste limitazioni*. Gli elementi di potenziale pericolo sono:

- modesta soggiacenza della falda;
- terreni superficiali prevalentemente sabbioso-limosi sciolti, caratterizzati da compressibilità medio-elevata che può determinare, in funzione dei carichi applicati, cedimenti elastici e di consolidazione di entità considerevole.