

**COMUNE DI ZINASCO**  
Provincia di Pavia

# PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## Documento di piano

**VARIANTE GENERALE**

**AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)**

Adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale  
n. .... del .....

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

## Indice

TITOLO I.	AMBITO, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL DDP.....	4
Articolo 1.	Il documento di piano, la pianificazione comunale e la legislazione regionale.....	4
Articolo 2.	Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi. Difformità fra disposizioni diverse. Deroghe	4
Articolo 3.	Prescrizioni ed indirizzi del Documento di Piano .....	5
Articolo 4.	Indirizzi per il Piano delle Regole .....	5
Articolo 5.	Indirizzi per il Piano dei Servizi .....	6
Articolo 6.	Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica .....	6
Articolo 7.	Componente geologica, idrogeologica e sismica e reticolo idrico minore.....	7
Articolo 8.	Piano di settore sulla zonizzazione acustica del territorio comunale.....	7
Articolo 9.	Piano di settore sull'inquinamento luminoso nel territorio comunale .....	8
Articolo 10.	Insedimenti commerciali per la media distribuzione ...	8
Articolo 11.	Metodi per la definizione del dimensionamento degli ambiti di trasformazione .....	9
Articolo 12.	Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti .....	9
TITOLO II.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	10
CAPO I.	TIPOLOGIE AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	10
Articolo 13.	Tipologie degli ambiti di trasformazione.....	10
CAPO II.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO .....	11
Articolo 14.	Modalità di attuazione, contenuti e procedure .....	11
Articolo 15.	Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione.....	11
Articolo 16.	Aree per servizi e realizzazione delle opere. ....	12
Articolo 17.	Parametrazione delle aree per servizi e monetizzazione.....	12
Articolo 18.	Procedure per l'attuazione .....	13
CAPO III.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....	13
Articolo 19.	Modalità di attuazione, contenuti e procedure .....	13
Articolo 20.	Aree per servizi e realizzazione delle opere. ....	14
Articolo 21.	Convenzione.....	14
TITOLO III.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI .....	15
CAPO I.	ATR: MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO .....	15
Articolo 22.	Modalità di attuazione .....	15
Articolo 23.	Destinazione d'uso .....	15
CAPO II.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ATR SOGGETTI PIANO ATTUATIVO .....	16
Articolo 24.	Modalità di attuazione .....	16
Articolo 25.	Perequazione .....	16
Articolo 26.	Incentivi edificatori .....	16
Articolo 27.	Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziale ATR.....	17
CAPO III.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ATR SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ...	18
Articolo 28.	Modalità di attuazione .....	18
TITOLO IV.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE POLIFUNZIONALI – ATP – ATC - ATS .....	19
CAPO I.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE	

POLIFUNZIONALI ATP: TIPI DI MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO.....	19
Articolo 30. Destinazioni d'uso .....	19
Articolo 31. Modalità di attuazione .....	20
CAPO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE POLIFUNZIONALI ATP SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO .....	20
Articolo 32. Modalità di attuazione .....	20
Articolo 33. Perequazione .....	20
Articolo 34. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione ATP .....	20
CAPO III. AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI ATP SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....	20
Articolo 35. Modalità di attuazione .....	20
Articolo 36. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione polifunzionali ATP soggetti a permesso di costruire convenzionato	20
CAPO IV. AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI ATC SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO .....	21
Articolo 37. Modalità di attuazione .....	21
Articolo 38. Perequazione .....	21
Articolo 39. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione ATC .....	21
CAPO V. AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI ATS SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA.....	21
Articolo 40. Modalità di attuazione .....	21
Articolo 41. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione polifunzionali ATS soggetti a permesso di costruire convenzionato	21
TITOLO V. INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI.....	22
Articolo 42. Criteri per l'edificazione .....	22
Articolo 43. Definizione dei parametri e degli indici per l'edificazione.....	22
Articolo 44. Disposizioni relative alle distanze .....	26
Articolo 45. Definizione delle destinazioni d'uso.....	28
TITOLO VI. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE ....	34
Articolo 46. Indicazioni geologico-tecniche .....	34
Articolo 47. Classi di fattibilità geologica .....	34
Articolo 48. Norme geologiche, geotecniche ed ambientali di attuazione. Prescrizioni generali .....	36
Articolo 49. Prescrizioni geotecniche per ogni singola classe di fattibilità	37
TITOLO VII. LA TUTELA DEL PAESAGGIO .....	40
Articolo 50. Piano del paesaggio .....	40
Articolo 51. Indicazioni per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole.	40
Articolo 52. Indicazioni per il Piano delle Regole: individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici .....	41
Articolo 53. Tutela paesaggistica dei piani attuativi .....	41
Articolo 54. Esame paesistico dei progetti.....	42
Articolo 55. Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica.....	43
Articolo 56. Rete Ecologica Regionale.....	44
ALLEGATO 1. SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE.....	46
1. Caratterizzanti delle specie autoctone.....	47
2. Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone .....	47
3. Elenco delle specie arboree autoctone e consigliate .....	47
4. Specie arboree da frutta autoctone e consigliate .....	48
5. Specie arbustive consigliate .....	48
ALLEGATO 2. CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	50

## **TITOLO I. AMBITO, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL DDP**

### **Articolo 1. Il documento di piano, la pianificazione comunale e la legislazione regionale**

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

### **Articolo 2. Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi. Difformità fra disposizioni diverse. Deroghe**

1. In caso di difformità, le disposizioni contenute nei diversi atti del Piano di Governo del Territorio dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
  - a) Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
  - b) Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il valore conformativo delle stesse.
  - c) Disposizioni contenute nel Documento di Piano.
2. In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT.
3. Per gli argomenti non trattati dalle presenti norme, la prevalenza è stabilita in ragione dei principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa. Pertanto si rinvia, nell'ordine:

- a) agli altri atti del Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
  - b) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;
  - c) ai piani di settore di livello sovracomunale;
  - d) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
4. Nel caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
5. In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, definite dal successivo articolo, prevalgono nell'ordine:
- a) prescrizioni;
  - b) indirizzi.
6. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

### **Articolo 3. Prescrizioni ed indirizzi del Documento di Piano**

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

### **Articolo 4. Indirizzi per il Piano delle Regole**

1. Il Documento di Piano affida al Piano delle Regole, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla LR 12/2005, il compito di:

- recepire integralmente le norme sulla definizione degli indici e dei parametri e sulle distanze descritti dalle presenti norme;
  - definire la "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" per precisare il contenuto paesaggistico dei progetti pubblici e privati;
  - dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del centro storico
  - definire gli interventi per la costruzione del sistema rurale-paesistico-ambientale tenendo conto delle indicazioni del Documento di Piano, compresa la rete ecologica comunale.
2. Il Piano delle Regole ha inoltre il compito di:
- definire l'assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità indicati nella Relazione illustrativa del DdP;
  - dare attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica definiti dalle presenti norme.

### **Articolo 5. Indirizzi per il Piano dei Servizi**

1. Il Documento di Piano affida al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla LR 12/2005, il compito di:
- recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
  - precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nelle aree della città consolidata, individuate nella tavola dal titolo: "Carta delle previsioni di Piano";
  - definire gli interventi necessari per l'attuazione della rete ecologica comunale nell'ambito del sistema rurale-paesistico-ambientale tenendo conto delle indicazioni del Documento di Piano.
2. Il Piano dei Servizi ha inoltre il compito di:
- definire l'assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità delle presenti norme;
  - indicare il sistema delle aree per servizi pubblici, di interesse pubblico o di interesse generale di livello comunale nella quantità necessaria per raggiungere il valore minimo indicato dalle presenti norme per le diverse destinazioni d'uso.

### **Articolo 6. Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica**

1. Il Documento di Piano e il Piano delle Regole possono introdurre e disciplinare, nell'ambito delle rispettive competenze, l'applicazione degli istituti di compensazione, di perequazione urbanistica e di incentivazione urbanistica.
2. La perequazione urbanistica è l'istituto che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dal PGT e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra tutte le proprietà oggetto di trasformazione urbanistica, prescindendo dall'effettiva localizzazione, sulla proprietà, della capacità edificatoria e dei vincoli d'inedificabilità per la dotazione di spazi da riservare ai servizi.
3. La compensazione urbanistica è l'istituto che consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio o rese inutilizzabili dalla sopravvenienza di vincoli di inedificabilità (assoluta o

4. parziale) di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al comune dell'area oggetto di vincolo.
5. L'incentivazione urbanistica è l'istituto che attribuisce, ai singoli ambiti od edifici sottoposti a pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato, un incremento di capacità edificatoria a fronte dell'impegno dei proprietari delle aree o dei soggetti attuatori degli interventi a conseguire benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti.

## **Articolo 7. Componente geologica, idrogeologica e sismica e reticolo idrico minore**

1. La definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale, è descritta nei documenti espressamente elaborati ai sensi dell'articolo 57 della LR 12/2005, e della DGR n. 1566/05 "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ed aggiornati con DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, che si intendono recepiti dal Documento di Piano, di cui fanno parte integrante e sostanziale, nonché con D.G.R. 15 dicembre 2022 n. 8/7564.
2. In maniera analoga, anche le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano e dal Piano delle Regole di cui fanno parte integrante e sostanziale.
3. La definizione del reticolo idrico minore, di cui al comma 114, articolo 3 della legge regionale 5 gennaio 2000, n. 1 "Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia" è descritta nei documenti espressamente elaborati ai sensi della DGR 15 dicembre 2021, n. 11/5714 "Riordino dei reticoli idrici di regione lombardia e revisione dei canoni di polizia idraulica, aggiornamento della d.g.r. 14 dicembre 2020 n. xi/4037 e dei relativi allegati tecnici", che si intendono recepiti dal Documento di Piano, di cui fanno parte integrante e sostanziale.

## **Articolo 8. Piano di settore sulla zonizzazione acustica del territorio comunale**

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

4. della classificazione acustica del territorio comunale" e successiva DGR 10 febbraio 2010 n.22 – Integrazione della DGR 12.07.2002 N.7/9776.

### Articolo 9. Piano di settore sull'inquinamento luminoso nel territorio comunale

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

### Articolo 10. Insediamenti commerciali per la media distribuzione

1. Gli esercizi commerciali di grande distribuzione non sono ammessi nel territorio del comune di Zinasco.
2. L'insediamento di esercizi commerciali di media distribuzione è sempre subordinato a piano attuativo e potrà essere effettuato con i limiti quantitativi e di localizzazione indicati dalla seguente tabella:

settore	tipologia esercizio	Numero edifici	ambito urbanistico in cui è consentito
settore alimentare	MS 1 - CC 1	1	ambiti residenziali della città da trasformare ATR che si affacciano direttamente sulla Strada Provinciale n. 193 bis o nei lotti immediatamente limitrofi
	MS 2 - CC 2	1	ambiti di trasformazione polifunzionale ATP che si affacciano direttamente sulla Strada Provinciale n. 193 bis o nei lotti immediatamente limitrofi
settore non alimentare	MS 1 - CC1 MS 2 - CC2	libero	1) ambiti di trasformazione polifunzionale ATP

**Note:**

- in tutti i casi non sono consentiti accessi diretti alla viabilità provinciale, che potrà essere raggiunta solo tramite rotatorie o strade di arroccamento, secondo progetti approvati dalla provincia
  - ad un MS2 possono essere sostituite due MS1
3. Viene in tutti i casi esclusa la possibilità di insediare nuove grandi strutture di vendita.
  4. Non potranno essere rilasciate autorizzazioni di medie strutture di vendita distinte artificialmente, o organizzate in forma unitaria, come definito con Deliberazione Giunta regionale 20 dicembre 2013 - n. X/1193.

**Articolo 11. Metodi per la definizione del dimensionamento degli ambiti di trasformazione****1. Misura della superficie territoriale degli ambiti di trasformazione**

La “Carta delle previsioni di piano” del Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione, la cui superficie territoriale verrà definita esattamente dai rilievi strumentali sul campo. Ne consegue che i valori riportati nelle tabelle delle presenti norme hanno valore assolutamente indicativo.

**2. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione**

Le possibilità edificatorie degli ambiti di trasformazione sono ottenute moltiplicando la Superficie territoriale St (misurata secondo il comma precedente) per i rispettivi indici territoriali di edificabilità It o di utilizzazione Ut. Ne consegue che i valori riportati nelle tabelle delle presenti norme hanno valore assolutamente indicativo.

**Articolo 12. Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti**

1. Le previsioni del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione si attuano tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale.
2. I tipi di piano attuativo da adottare sono indicati nelle schede relative a ciascun ambito, raccolte nello specifico fascicolo dal titolo: «Schede per l’attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione».
3. Per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Documento di Piano continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti dal piano attuativo per tutto il suo periodo di validità.
4. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso (inteso come aumento delle possibilità edificatorie private ivi previste), potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati.

## TITOLO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### CAPO I. TIPOLOGIE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

#### Articolo 13. Tipologie degli ambiti di trasformazione

1. Generalità

Il Documento di Piano individua gli «ambiti di trasformazione», costituiti da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata. Ciascun ambito è perimetrato con apposita simbologia nella “Carta delle Previsioni di Piano”.

Le disposizioni specificamente riferite a ciascun ambito, quanto a destinazioni d'uso, capacità volumetrica, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, sono definite dal presente articolo e dalle tabelle sotto riportate.

2. Gli ambiti di trasformazione si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche soggette alle seguenti tipologie di attuazione:

Tipologia dell'ambito di trasformazione	Modalità di attuazione
1. aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, parzialmente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	PCC intervento edilizio diretto (permesso di costruire convenzionato)
2. aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrico	Piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata: PL piano di lottizzazione o PR piano di recupero

3. Gli Ambiti di Trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano, sono classificati come segue:

ATR	Ambiti di trasformazione residenziali - soggetti a piano di lottizzazione - soggetti a permesso di costruire convenzionato
ATP	Ambiti di trasformazione polifunzionali - soggetti a piano di lottizzazione - soggetti a permesso di costruire convenzionato - soggetti a piano di recupero

4. Ciascun ambito è individuato con apposita simbologia nella “Carta delle Previsioni di Piano” e nella “Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione”.

5. Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole la disciplina dei Piani di Recupero relativi alla città storica, che non sono preliminarmente individuati.

## CAPO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

### Articolo 14. Modalità di attuazione, contenuti e procedure

1. I piani attuativi degli ambiti di trasformazione potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.
2. Con riferimento all'art. 14 della l.r. n. 12/2005, i piani attuativi sono adottati e successivamente approvati dalla Giunta Comunale con le procedure definite dal medesimo art. 14.
3. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del Consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12 della citata l.r. n. 12/2005.
4. Ciascun piano attuativo sarà accompagnato da una specifica convenzione e definirà nel dettaglio la propria programmazione temporale, le opere private, le opere pubbliche o di interesse pubblico, gli assetti planovolumetrici di dettaglio ed ogni impegno relativo a compensazioni ecologiche, perequazione urbanistica ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In particolare le opere di urbanizzazione primaria di ciascun piano attuativo devono essere realizzate prima delle opere private di cui sono al servizio, al netto di eventuali finiture.
5. Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione  
Prima dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, senza modifica della destinazione d'uso.
6. Ambiti di trasformazione che riducono le aree agricole.  
Tutti gli ambiti di trasformazione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari ad un minimo dello 5 per cento di tale costo, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, come indicato per ciascuna scheda contenuta nel fascicolo.

### Articolo 15. Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione

1. Il perimetro degli ambiti di trasformazione, riportato nella "Carta delle previsioni di piano" e nella "Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione", vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito, che può essere realizzato in più comparti.
2. La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:
  - a) la forma o la dimensione di ciascun comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito, con particolare riferimento alla viabilità di accesso e di uscita;
  - b) le opere pubbliche da realizzare eventualmente nel singolo piano attuativo devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.
3. La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo a tutto l'ambito che individui, nel rispetto delle norme del DdP e del presente fascicolo, i tracciati stradali e le

4. aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento fa parte integrante del piano attuativo e può essere aggiornato.

### **Articolo 16. Aree per servizi e realizzazione delle opere.**

1. Si fa riferimento alle indicazioni delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi. Nei piani attuativi, il concorso degli operatori relativo alle aree per servizi ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolato da una convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire o la presentazione delle denunce di inizio attività, secondo quanto indicato dall'articolo 46 della LR 12/2005, con le seguenti modalità:
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria si assolvono con:
  - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la razionale organizzazione del piano attuativo;
  - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria si assolvono con:
  - a) la cessione gratuita diretta delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nelle quantità minime definite dall'articolo successivo delle presenti norme, fatta salva la facoltà di monetizzazione. Qualora, nell'ambito del medesimo piano attuativo, venissero ammesse e quindi previste destinazioni appartenenti a diverse categorie, le quantità minime dovranno essere individuate per ogni specifica destinazione.
  - b) la realizzazione a cura dei proprietari di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
4. Ove la realizzazione delle opere di cui ai punti b) e d) comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria definiti dal comune, è corrisposta la differenza.

### **Articolo 17. Parametrazione delle aree per servizi e monetizzazione.**

1. Come indicato dalle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, le quantità minime parametriche di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico S, rapportate alle diverse tipologie di destinazioni d'uso, di ciascun ambito di trasformazione, dovranno rispettare i seguenti valori minimi parametrici:

attività residenziali:	mq 26,50 per abitante, ossia ogni 150 mc di volume di progetto
attività produttive:	mq 20 ogni 100 mq di SLP produttiva di progetto
attività commerciali direzionali e terziarie:	mq 100 ogni 100 mq di SLP di progetto

2. In ottemperanza a quanto indicato dal comma 3 dell'articolo 9 della LR 12/2005, nei piani attuativi è ammessa la monetizzazione di parte delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in conformità a quanto indicato dall'articolo 46, sub a) della LR12/2005.
3. Le schede dei piani attuativi indicheranno la facoltà di monetizzazione che il Documento di Piano consente per ciascun ambito di trasformazione.
4. Viene in ogni caso definita la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, corrispondente alle aree da destinare a parcheggio e a verde attrezzato di quartiere, che è pari a:

attività residenziali:	mq 12,00 per abitante, ossia ogni 150 mc di volume di progetto
attività produttive:	mq 10,00 ogni 100 mq di SLP produttiva di progetto
attività commerciali, direzionali e terziarie:	nessuna monetizzazione

### **Articolo 18. Procedure per l'attuazione**

1. Prima della presentazione del piano attuativo, gli operatori privati dovranno presentare al Comune istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando, a seconda del caso, la superficie lorda di pavimento o il volume che intendono realizzare in base all'applicazione delle norme del Documento di Piano.
2. La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti.
3. Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro il termine di 90 giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, le eventuali monetizzazioni delle aree per servizi non cedute e la perimetrazione del piano attuativo.
4. Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il progetto di piano attuativo potrà comunque essere presentato con l'applicazione dell'indice minimo con la sola capacità aggiuntiva, se ricorre il caso, relativo all'edilizia bioclimatica.

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

### **Articolo 19. Modalità di attuazione, contenuti e procedure**

1. Gli ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato potranno essere solo di iniziativa privata e sono soggetti ad intervento edilizio diretto.

2. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una specifica convenzione da stipularsi tra il comune ed il titolare del permesso di costruire.

## **Articolo 20. Aree per servizi e realizzazione delle opere.**

1. Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare o da potenziare saranno definite di volta in volta, a seconda dei casi, e riguarderanno:
  - cessione gratuita delle aree indicate nelle tavole grafiche del piano, riferite a: ampliamenti della sede stradale antistante ovvero alla realizzazione di nuovi tratti di strada per l'accesso ai lotti retrostanti, precisando che la posizione della strada stessa può essere variata rispetto a quanto indicato graficamente nelle tavole del PdR, a condizione che la nuova posizione non pregiudichi il buon funzionamento del sistema viabilistico;
  - realizzazione diretta dell'ampliamento della sede stradale antistante di cui sopra, se necessaria;
  - realizzazione o potenziamento dei servizi a rete mancanti o carenti (reti di fognatura, telefono, gas, elettricità), necessari per le opere oggetto del permesso di costruire convenzionato.

## **Articolo 21. Convenzione**

1. La convenzione farà parte integrante del permesso di costruire e sarà approvata dalla giunta comunale.
2. Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e alla tipologia dell'intervento e deve comunque contenere le opportune garanzie fideiussorie, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste corredato di computo metrico estimativo, l'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, le prescrizioni eventualmente necessarie e la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, ridotto dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.
3. Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibili al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

## TITOLO III. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

### CAPO I. ATR: MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO

#### Articolo 22. Modalità di attuazione

1. Gli interventi sono assentiti, come si è detto, con Piano di lottizzazione o con piano di recupero di iniziativa privata, secondo quanto specificato nella scheda di ciascun ambito:

- soggetti a piano attuativo (piano di lottizzazione o piano di recupero)
- soggetti a permesso di costruire convenzionato

#### Articolo 23. Destinazione d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse, per gli ambiti di trasformazione residenziali ATR, sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < mq 600	Art. 10 Ddp	
	MS 2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

## **CAPO II.     **AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ATR SOGGETTI PIANO ATTUATIVO****

### **Articolo 24. Modalità di attuazione**

1. Gli interventi sono assentiti con Piano di lottizzazione o con piano di recupero di iniziativa privata, secondo quanto specificato nella scheda di ciascun ambito.

### **Articolo 25. Perequazione**

1. I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP con la «perequazione di ambito», che è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
2. Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso .
3. I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di perequazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree dei “servizi strategici di comparto” per la realizzazione dei servizi pubblici a cui sono destinate, oltre a tutti gli impegni che la convenzione del piano attuativo dovrà prevedere in base alle vigenti leggi.

### **Articolo 26. Incentivi edificatori**

1. Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori legati all'edilizia residenziale sociale e alla edilizia bioclimatica.

#### **1.1. Incentivi per edilizia bioclimatica**

Ad ogni ambito di trasformazione ATR residenziale potrà essere concesso un incentivo per edilizia bioclimatica realizzata nel piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo It\_1, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.

#### **1.2. Incentivi per edilizia residenziale sociale**

Ad ogni ambito di trasformazione ATR residenziale potrà essere concesso un incentivo legato alla quota di edilizia residenziale sociale prevista dal piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo It\_2, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano interventi di edilizia residenziale sociale.

L'edilizia residenziale sociale si riferisce ad alloggi di edilizia residenziale convenzionata, realizzati dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il

prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali alloggi. L'assegnazione o la vendita degli alloggi in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

La realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, con accordo oneroso tra la proprietà dell'area ed il comune, possono essere affidati agli enti pubblici competenti (Comune, Aler) per realizzare alloggi di proprietà pubblica che verranno alienati o concessi in affitto a canone agevolato a cittadini che ne hanno diritto, in base a bando per l'assegnazione.

### 1.3. Quantificazione degli incentivi edificatori

L'indice attribuito a ciascun ambito può essere pertanto incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi contenuti nella tabella riportata di seguito.

Indice aggiuntivo It_agg		Descrizione
It_1	10% di It	Incentivo per edilizia bioclimatica: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.
It_2	10% di It	Incentivo per edilizia residenziale sociale: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che prevedono una quota di edilizia residenziale sociale. Corrisponde alla quota di edilizia sociale prevista dal piano attuativo, con un massimo del 10% di aumento dell'indice ammesso, fatta salva la possibilità di realizzare una quota maggiore di edilizia residenziale sociale.

## Articolo 27. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziale ATR

1. Gli ambiti di trasformazione ATR residenziali sono contenuti nella scheda Relazione di variante.

### **CAPO III. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ATR SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

#### **Articolo 28. Modalità di attuazione**

1. Gli interventi sono assentiti con intervento edilizio diretto, ossia con permesso di costruire convenzionato.

#### **Articolo 29. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziale ATR soggetti a permesso di costruire convenzionato**

Gli ambiti di trasformazione ATR residenziali, soggetti a permesso di costruire convenzionato, sono contenuti nella scheda Relazione di variante.

## TITOLO IV. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE POLIFUNZIONALI – ATP – ATC - ATS

### CAPO I. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE POLIFUNZIONALI ATP: TIPI DI MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D’USO

#### Articolo 30. Destinazioni d'uso

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

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < mq600	vedi punto successivo	
	MS 2	Medie strutture < mq1500		
	GS	Grandi strutture > mq1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all’ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

**Articolo 31. Modalità di attuazione**

1. Gli interventi sono assentiti, come si è detto, con Piano di lottizzazione o con piano di recupero di iniziativa privata, secondo quanto specificato nella scheda di ciascun ambito:
  - soggetti a piano attuativo (piano di lottizzazione o piano di recupero)
  - soggetti a permesso di costruire convenzionato

**CAPO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE POLIFUNZIONALI ATP SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO****Articolo 32. Modalità di attuazione**

1. Gli interventi sono assentiti con Piano di lottizzazione o con piano di recupero di iniziativa privata, secondo quanto specificato nella scheda di ciascun ambito

**Articolo 33. Perequazione**

1. I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP con la modalità della “Perequazione di ambito”, ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
2. Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso.

**Articolo 34. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione ATP**

1. Gli ambiti di trasformazione ATP polifunzionali sono contenuti nella scheda Relazione di variante.

**CAPO III. AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI ATP SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO****Articolo 35. Modalità di attuazione**

1. Gli interventi sono assentiti con intervento edilizio diretto, ossia con permesso di costruire convenzionato.

**Articolo 36. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione polifunzionali ATP soggetti a permesso di costruire convenzionato**

Gli ambiti di trasformazione ATP polifunzionali, soggetti a permesso di costruire convenzionato, sono sono

## **CAPO IV. AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI ATC SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO**

### **Articolo 37. Modalità di attuazione**

1. Gli interventi sono assentiti con Piano di lottizzazione

### **Articolo 38. Perequazione**

3. I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP con la modalità della “Perequazione di ambito”, ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
4. Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso.

### **Articolo 39. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione ATC**

1. Gli ambiti di trasformazione ATP polifunzionali sono contenuti nella scheda Relazione di variante.

## **CAPO V. AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI ATS SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA**

### **Articolo 40. Modalità di attuazione**

1. Gli interventi sono assentiti con intervento edilizio diretto, ossia con permesso di costruire convenzionato.

### **Articolo 41. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione polifunzionali ATS soggetti a permesso di costruire convenzionato**

Gli ambiti di trasformazione ATS, soggetti a permesso di costruire convenzionato, sono contenuti nella scheda Relazione di variante.

## TITOLO V. INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI

### Articolo 42. Criteri per l'edificazione

1. L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri contenuti nel presente, che dovranno essere recepiti nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.
2. Il Piano delle Regole detterà disposizioni specificative o aggiuntive per la disciplina degli interventi nel centro storico.

### Articolo 43. Definizione dei parametri e degli indici per l'edificazione

#### 1. St (mq) - Superficie territoriale

È costituita dalla superficie complessiva di un'area sulla quale il PGT si attua a mezzo di un piano attuativo. Essa comprende tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria (U1) e la urbanizzazione secondaria (U2), da reperire nel corso dell'attuazione, comprese all'interno della sua perimetrazione. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile.

#### 2. Sf (mq) - Superficie fondiaria

È costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o no ad un piano attuativo. Essa pertanto non comprende le aree per la urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

#### 3. SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Sono compresi nel calcolo della SLP:

- I locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;
- le strutture destinate a fienile, capannone, rustico e simili, anche se aperte. Sono esclusi dal calcolo della SLP:
  - a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ed adibiti a vano scala, vano e locale macchina ascensore, ecc.
  - b) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
  - c) le logge, i porticati, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;
  - d) i locali di servizio dell'edificio (quali cantina, lavanderia, bagno di servizio, deposito e simili, spazi per le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di riscaldamento e raffrescamento, di condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, locali per le macchine degli ascensori e per la raccolta delle immondizie, serbatoi, silos), qualora abbiano altezza

- e) netta interna inferiore a m 2,40;
- f) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano neanche uno dei seguenti requisiti:
- soffitto piano o con pendenza inferiore al 28% o superiore al 45%;
  - finestre, portefinestre, abbaini o cappuccine e ogni altro tipo di apertura (apribile o fissa, verticale orizzontale o in andamento di falda, ecc.) che consentano – con verifica su ogni locale e sulla media di tutti i locali - un rapporto di aeroilluminazione o di illuminazione o di aerazione superiore o uguale a 1/20;
  - affacci di porte o finestre o portefinestre su balconi e terrazzi;
  - altezza interna (misurata dal pavimento al punto più alto del soffitto - piano o inclinato, indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo e simili) di ogni locale o parte di locale o abbaino:
  - altezza media ponderale superiore a m 2,40;
  - altezza minima all'imposta superiore a m 1,50;
- g) i vani degli abbaini o cappuccine qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti, precisando che sono consentiti solo con pendenza di falda uguale a quella della falda del tetto da cui emergono:
- larghezza netta interna in pianta superiore a m 1,00;
  - superficie in pianta superiore a mq3,00;
  - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) superiori a m 0,90x0,90 o a diametro di m 0,90, se circolari;
  - numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l'accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare);
- h) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (quali legnaie, e ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue e grill, solo se in legno adeguatamente ancorato alla base) con altezza massima Hr di m 2,20 e Sc = SLP = massima mq10,00 e nel numero di una per ogni unità immobiliare; detti manufatti sono realizzabili mediante intervento edilizio diretto, soggetto a semplice comunicazione (con indicazione del manufatto da catalogo merceologico) e parere preventivo dell'ufficio tecnico comunale,
- i) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di m 1,50;
- j) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali, copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), altezza Hr non superiore a m 2,50 misurata a partire dalla quota zero convenzionale, superficie interessata non superiore a mq10,00 e nel numero di una per ogni unità immobiliare
- k) i locali, aventi altezza netta interna non superiore a m 2,50, destinati al ricovero delle autovetture qualora:
- siano sottostanti al primo piano agibile, con qualunque superficie;
  - siano in corpo autonomo completamente interrato, ossia emergente non più di m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto, con qualunque superficie;

- siano in corpo autonomo fuori terra, con superficie massima di 1 mqogni 10 mcdi volume e con Hr non superiore a m 3,00

l) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante

m) limitatamente agli ambiti produttivi:

- le tettoie aperte almeno su due lati fino a m 5,00 di profondità
- le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri

#### 4. Sc (m<sup>2</sup>) - Superficie coperta

È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate nel calcolo della SLP.

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e simili, sporgenti meno di cm 150 dal filo esterno del muro dei fabbricati;
- b) i seguenti vani e locali, così come descritti nella definizione di SLP:
- i volumi tecnici;
  - le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
  - le piccole costruzioni di servizio;
  - le cucce per cani, gatti e animali domestici;
  - le strutture aperte decorative o di arredo;
  - i locali destinati al ricovero delle autovetture in corpo autonomo interrato;
  - le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
  - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri negli ambiti produttivi.

#### 5. V (mc) - Volume degli edifici

Il volume si ottiene sommando le superfici lorde complessive di pavimento SLP di ogni piano, moltiplicate per l'altezza virtuale di m 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, per qualsiasi destinazione.

Per gli edifici esistenti, aventi altezza netta interna maggiore di m 2,70, misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto, il volume si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza netta interna effettiva.

#### 6. Qz (m) - Quota zero.

La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede stradale, ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede.

Quando il terreno sia in pendenza o il lotto edificabile affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento alla radice del fabbricato sarà ottenuta dalla media delle quote dei marciapiedi stradali lungo ciascun lato del fabbricato.

È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo 1,00 m rispetto alla quota zero convenzionale. Oltre tale misura verrà conteggiata per la parte eccedente

#### 7. He (m) - altezza massima degli edifice

E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz), fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, inteso come piano più alto dei locali non esclusi dal calcolo della SLP descritta nel presente articolo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.

Per gli edifici destinati ad attività produttiva o terziaria, l'altezza  $H_e$  è misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) sino al piano di imposta delle travi di copertura.

8.  $H_r$  (m) - altezza massima delle recinzioni, delle autorimesse, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili.

E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) fino al punto più alto del manufatto (nei caso di box ed edifici accessori fino al punto esterno più alto della copertura).

9.  $I_t$  (mc/mq) - indice di fabbricabilità territoriale

Definisce il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $S_t$ .

10.  $I_f$  (mc/mq) - indice di fabbricabilità fondiario

Definisce il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria  $S_f$ .

11.  $U_t$  (mc/mq) - indice di utilizzazione territoriale

Esprime il massimo volume costruibile per ogni mqdi superficie territoriale  $S_t$ .

12.  $U_f$  (mc/mq) - indice di utilizzazione fondiaria

Esprime il massimo volume costruibile per ogni mqdi superficie fondiaria  $S_f$ . L'indice  $U_f$  viene trattato alla stregua dell'indice  $U_t$  qualora superfici fondiarie siano interessate da piano attuativo.

13.  $R_c$  (%) - Rapporto di copertura

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta  $S_c$  e la superficie fondiaria  $S_f$

14.  $L_m$  (mq) - Lotto minimo

È la superficie fondiaria minima da attribuire ai lotti edificabili, misurata in metri quadrati.

15.  $R_o$  (%) - Rapporto di occupazione del suolo

Definisce la quantità massima della superficie fondiaria  $S_f$  non permeabile all'acqua piovana, ossia che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto  $R_o$  è misurato in percentuale sulla  $S_f$ , in analogia al rapporto  $R_c$ .

16.  $A_f$  (%) – Verde ecologico privato

Definisce la parte minima di superficie fondiaria ( $S_f$ ) permeabile all'acqua piovana, ossia esclusa dal calcolo del Rapporto di occupazione del suolo e che deve essere dotata di tappeto erboso. Essa non può essere sovrastante ad alcuna costruzione, anche se interrata, o a pavimentazione non permeabile. Ne sono ad esempio esclusi i giardini pensili, le coperture di autorimesse, le pavimentazioni autobloccanti tipo green block con fondo impermeabile, ecc. Il rapporto  $A_f$  è misurato in percentuale sulla  $S_f$ , in analogia al rapporto  $R_c$  e al rapporto  $R_o$ .

17.  $N_p$  (n/mq) - Indice di piantumazione di aree a verde privato

Definisce il numero minimo di piante di alto fusto da piantumare in rapporto alla superficie delle aree di

verde ecologico privato. L'indice  $N_p$  può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

#### 18. S<sub>Pp</sub> (mq) - Superficie a parcheggio privato

Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, all'aperto o al coperto, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La S<sub>Pp</sub> non rientra nel calcolo della SLP. Essa comprende gli spazi di manovra e quelli strettamente necessari all'accesso ai parcheggi e potrà essere comodamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene di tutela ambientale.

#### 19. S<sub>V</sub> (mq) - Superficie di vendita

È costituita dall'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la S<sub>V</sub> è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore a mq1.500 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite.

### **Articolo 44. Disposizioni relative alle distanze**

#### 1. D<sub>f</sub> (m) - distanza fra i fabbricati.

È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

#### 2. Distanze minime tra i fabbricati

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti o parti di pareti, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza  $H_e$  dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00. Questa norma si applica anche per pareti non finestrate.

È ammessa la costruzione in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine.

#### 3. Distanze minime dai fabbricati di locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima di pareti di locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici (box e simili) aventi altezza  $H_r$  non superiore a m 2,80 ed altezza interna non superiore a m 2,40, da qualunque tipo di parete, è ridotta a m 3,00.

#### 4. D<sub>c</sub> (m) - distanza dal confine.

È la distanza che intercorre tra le pareti o parti delle pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni

oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

#### 4.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà: norma generale

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza della fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m 5,00, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza minima fra fabbricati.

E' ammessa la costruzione ad una distanza diversa dal confine, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati. E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine;
- qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, per realizzare edifici in reciproca aderenza sul confine.

#### 4.2. Distanze minime dai confini di proprietà: locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima dai confini di proprietà, di pareti non finestrate di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza  $H_r$  non superiore a m 2,80 ed altezza interna non superiore a m 2,40, è di m 3,00 o di m 0,00 (a confine).

Tale norma si applica anche senza accordo con il proprietario confinante.

#### 5. Ds (m) - distanza dal confine stradale

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il confine della strada stessa.

Si considera confine stradale la linea grafica indicata dalle tavole del PGT. Ove maggiore, si considera la definizione del punto 10 dell'articolo 3 del nuovo codice della strada: il confine stradale è dato dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità nelle tavole grafiche del PdR.

#### 5.1. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza di m 5,00, salvo i seguenti casi:

- costruzione in aderenza con edificio esistente: è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente
- costruzione tra edifici esistenti (in allineamento): è ammessa una distanza dalle strade determinata dalla linea orizzontale che unisce gli spigoli degli edifici esistenti posti ai lati).
- Negli ambiti di trasformazione disciplinati dal DdP, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:
  - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00
  - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
  - m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In ogni caso devono essere fatti salvi i disposti del nuovo codice della strada, di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni, che si intendono prevalenti sulla presente norma.

#### 5.2. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o programma integrato di intervento), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi, limitatamente agli edifici ed alle strade posti all'interno dei piani stessi.

#### 5.3. Distanze minime dalle strade per locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima dalle strade di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza  $H_r$  non superiore a m 2,80 ed altezza interna non superiore a m 2,40, è di m. 5,00.

Tale norma si applica anche per i piani attuativi vigenti.

### **Articolo 45. Definizione delle destinazioni d'uso**

1. Il Documento di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 51 della LR 12/2005, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse.

#### 1.1. Attività

Destinazioni principali:	R 1	Abitazioni
Destinazioni complementari o compatibili:		Pensionati, collegi, abitazioni collettive
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

## 1.2. Attività commerciali

Destinazioni principali:	V	esercizi di vicinato, fino a mq 150 si superficie di vendita
	MS1	Medie strutture di vendita tra mq 150 a mq 600 di superficie di vendita
	MS 2	Medie strutture di vendita da mq 600 a mq 1500 di superficie di vendita
	CC M1	Centro commerciale media struttura da mq 150 a mq 600 di superficie di vendita
	CC M2	Centro commerciale media struttura da mq 600
	GS 1	Grandi strutture di vendita sovracomunali, da mq 1500 a mq 5000 di superficie di vendita
	GS 2	Grandi strutture di vendita di area estesa, da mq 1500 a mq 5000 di superficie di vendita
	CC G1	Centro commerciale grande struttura sovracomunale, da mq 1500 a mq 5000 di vendita
	CC G2	Centro commerciale grande struttura di area estesa, da mq 1500 a mq 5000 di superficie di vendita

Si precisa che nelle tabelle sulle destinazioni d'uso ammesse nei vari ambiti, i CC (CC M1, CC M2, CC G1 e CC G2 2 sono da considerare consentiti in tutti i casi in cui sono consentiti rispettivamente MS 1, MS 2, GS 1 e GS 2.

Destinazioni complementari o compatibili:	Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio</li> <li>• nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di mq 150 di SLP per ogni edificio</li> </ul>

Destinazioni accessorie:	Tutti gli accessori
--------------------------	---------------------

Si precisa che per centro commerciale si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

### 1.3. Attività direzionali

Destinazioni principali:	D 1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
	D 2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali,)
	D 3	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili
Destinazioni complementari o compatibili:		Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di mq 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

### 1.4. Attività ricettive

Destinazioni principali:	R 1	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, case-albergo, case di riposo
	R 2	Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde
	R 3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo: sale per divertimenti, sale da ballo, discoteche, sale bingo, sale di ritrovo, sale gioco, ecc
Destinazioni complementari o compatibili:		nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di mq 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

### 1.5. Attività artigianali di servizio

Destinazioni principali:

AS Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale:

- artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauto);
- laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)

Destinazioni complementari o compatibili:

- uffici amministrativi connessi alle attività
- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di mq 150 di SLP per ogni edificio

Destinazioni accessorie:

tutti gli accessori

### 1.6. Attività produttive

Destinazioni principali:

PA 1 Attività produttive manifatturiere  
PA 2 Depositi a cielo aperto

Destinazioni complementari o compatibili:

- magazzini
- uffici
- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di mq 150 di SLP per ogni edificio
- spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di mq 15

Destinazioni accessorie: tutti gli accessori

### 1.7. Stazioni di servizio carburanti

Destinazioni principali: SSC Stazioni di rifornimento carburante, costituito da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotato di servizio igienico

Destinazioni complementari o compatibili: attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista) piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria bar e ristorazione servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati

Destinazioni accessorie: tutti gli accessori

### 1.8. Attività agricole

Destinazioni principali:

- A 1 Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei salariati e dei coloni
- A 2 Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di prodotti dell'azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda
- A 3 Allevamenti di animali
- A 4 Coltivazione dei fondi

Destinazioni complementari o compatibili: attrezzature di di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromeccanica, con esclusione di residenze e uffici

Destinazioni accessorie: tutti gli accessori

### 1.9. Attività estrattive

Destinazioni principali: AE attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale

Destinazioni complementari o compatibili: uffici e piccoli depositi connessi alle attività, servizi igienici per il personale

Destinazioni accessorie: tutti gli accessori

### 1.10. Accessori

Destinazioni principali:

- AC1 Accessori interni ed esterni degli edifici: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, pensiline, terrazze e porticati
- AC2 Accessori interni ed esterni degli edifici: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, pensiline, terrazze e porticati
- AC3 autorimesse per le vetture e simili

### 1.11. Particolari indicazioni

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

La residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di mq 150 di SLP per ogni edificio consentita nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale di commercio, direzionale, ricettiva, artigianale di servizio, produttiva, deve essere commisurata all'attività effettivamente svolta, per evitare che artificiose destinazioni produttive si trasformino, di fatto, in attività residenziali. In questi casi la destinazione residenziale può essere consentita contestualmente o dopo la realizzazione delle attività principali ammesse e non viceversa.

## TITOLO VI.PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE

### Articolo 46. Indicazioni geologico-tecniche

1. Il presente articolo disciplina la componente geologica relativa agli interventi edilizi ed urbanistici in tutto il territorio comunale.
2. Per ogni progetto di piano attuativo e di edificazione di edifici e di infrastrutture, il rilascio dei provvedimenti abilitativi è soggetto alla presentazione di relativa relazione geologico-technica ed idrogeologica ai sensi del DM 17.01.2018 NCT 2018 ed ai sensi DGR 2616/2011 e s.m.i.
3. Occorre fare riferimento esplicito allo “studio geologico-technico territoriale”, redatto dal Dott. Geol.

Giorgio Negrini, costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1A - Carta geologica e geomorfologica-Zona Nord scala 1:5.000

Tav. 1B - Carta geologica e geomorfologica-Zona Sud scala 1:5.000

Tav. 2 - Carta del reticolo idrico principale e minore scala 1:10.000

Tav. 3A - Carta idrogeologica-Zona Nord scala 1:5.000

Tav. 3B - Carta idrogeologica-Zona Sud scala 1:5.000

Tav. 4 – Sezioni idrogeologiche

Tav. 5A - Carta della pericolosità sismica locale con ubicazione indagini sismiche (I° Livello)-Zona Nord scala 1:5.000

Tav. 5B - Carta della pericolosità sismica locale con ubicazione indagini sismiche (I° Livello)-Zona Sud scala 1:5.000

Tav. 6 - Carta dei fattori di amplificazione calcolati Fac relativi allo scenario Z4a per il periodo  $T=0.1-0.5$  s – II° Livello scala 1:10.000

Tav. 7 - Carta dei fattori di amplificazione calcolati Fac relativi allo scenario Z4a per il periodo  $T=0.5-1.5$  s – II° Livello scala 1:10.000

Tav. 8 - Carta dei fattori di amplificazione calcolati Fac relativi allo scenario Z3a per il periodo  $T=0.1-1.5$  s – II° Livello scala 1:10.000

Tav. 9A - Carta PAI-PGRA Pericolosità-Zona Nord scala 1:5.000

Tav. 9B - Carta PAI-PGRA Pericolosità-Zona Sud scala 1:5.000

Tav. 10A - Carta PAI-PGRA Rischio-Zona Nord scala 1:5.000

Tav. 10B - Carta PAI-PGRA Rischio-Zona Sud scala 1:5.000

Tav. 11A - Carta dei vincoli-Zona Nord scala 1:5.000

Tav. 11B - Carta dei vincoli-Zona Sud scala 1:5.000

Tav. 12A - Carta di sintesi-Zona Nord scala 1:5.000

Tav. 12B - Carta di sintesi-Zona Sud scala 1:5.000

Tav. 13A - Carta della fattibilità geologica-Zona nord scala 1:5.000

Tav. 13B - Carta della fattibilità geologica-Zona sud

4. Le norme attuative riguardanti geologia, geotecnica ed ambiente sono riferite all'azzonamento riportato nella Carta di Fattibilità geologica; pertanto esse andranno applicate agli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e ambientale del territorio comunale.

### Articolo 47. Classi di fattibilità geologica

1. CLASSE I: FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Si è ritenuto opportuno, sia per vincoli vari esistenti sul territorio che per caratteri idrogeologici e geotecnici dei suoli, far rientrare anche le aree originariamente inserite in tale classe, nella classe di Fattibilità successiva (II).

2. CLASSE II: FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

Comprende aree, poste sia sul Piano Generale della Pianura che nella valle fluviale, con caratteristiche geotecniche parzialmente limitanti (limi - limi sabbiosi e/o alternanze con livelli sabbiosi) localmente unite a potenziale risalita della falda a quote prossime al piano campagna; per queste motivazioni la realizzazione di insediamenti abitativi o produttivi richiede l'esecuzione di indagini puntuali che dovranno permettere la definizione dei parametri geo-meccanici e della reale situazione idrogeologica locale.

Le problematiche legate alla realizzazione di nuovi insediamenti sono comunque superabili con le opportune indagini ed eventuali prescrizioni, che vengo indicate nel capitolo successivo (NORME GEOLOGICHE, GEOTECNICHE ED AMBIENTALI DI ATTUAZIONE- PRESCRIZIONI GENERALI) e "Zona A" e "Zona B" di caratterizzazione geotecnica.

### 3. CLASSE III: FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

In questa classe rientrano le seguenti aree con elevate limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni:

- Aree a rischio di inondazione comprese nella fascia B; in tali aree si dovranno applicare l'art. 1 comma 5, l'art. 30-comma 2, l'art. 32, l'art. 38, l'art. 38 bis, l'art. 39 – commi 1/2/3/4/5/6 e l'art. 41 delle NdA del PAI adottato con deliberazione n° 18/2001 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.
- Gli ambiti giudicati di particolare rilevanza ambientale e naturalistica (Area di Emergenza Naturalistica e di Elevato Contenuto Naturalistico del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale). In tali aree, istituite per la salvaguardia e la rinaturalizzazione delle caratteristiche naturali, va privilegiato il mantenimento e favorito il miglioramento delle condizioni naturalistico-ambientali esistenti.

Sono vietate alterazioni morfologiche e/ o colturali che ne pregiudichino la conservazione e la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è sconsigliata; eventuali interventi sull'esistente saranno subordinati all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggior dettaglio onde conoscere la situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geo meccanica dei terreni di fondazione, oltre ad una valutazione di compatibilità con l'ambiente circostante.

- Zone di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile estese a 120 metri di raggio dal punto di prelievo (recepimento della "Richiesta di riduzione della fascia di rispetto inoltrata a suo tempo agli Enti competenti).

Nell'area definita da tale raggio per insediamenti a rischio e attività ritenute pericolose valgono le prescrizioni contenute nell' art. 5 - comma 5 D. Lgs n° 258/2000.

Vanno inoltre applicate le restrizioni emanate dalla Regione Lombardia relative alle seguenti strutture ed attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5/comma 6 del D. Lgs. 258/2000 è subordinata all'esecuzione di indagini idrogeologiche di dettaglio in tali zone.

- Area di rispetto cimiteriale

#### 4. CLASSE IV: FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

Aree ad elevato rischio idrogeologico nelle quali è escluso l'uso a fini edificativi, se non opere tese a consolidamento, miglorie dell'assetto idrogeologico e/o rinaturalizzazione, ed esistono gravi limitazioni alla modifica di destinazione d'uso; eventuali opere pubbliche e/o di pubblico interesse andranno valutate puntualmente a seguito di appositi studi e valutazioni geo-idro-tecniche comprovanti la compatibilità degli interventi previsti con la situazione dell'intorno.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi così come previsto dall' art. 3 lett. a), b), c) del Dpr 380/01

Appartengono a tali aree:

- Zone di pertinenza fluviale assoluta (fascia A) di PO e Terdoppio; in tali aree si applicano l'art. 1- commi 5/6, art. 29- comma 2, art. 30- comma 2, art. 32- commi 3/4, art. 38, art. 38 bis, art. 39 commi 1/2/3/4/5/6 e art. 41 NdA del PAI adottato con Del. N° 18/2001 dell'Autorità di Bacino del F. PO.
- Fascia di protezione assoluta punti captazione acque ad uso idropotabile (10 metri / D. Lgs. 258/00 art. 5- comma 4)
- Fasce di rispetto (10 metri) dal ciglio dei corsi d'acqua minori (rogge, canali irrigui e colatori principali indicati in cartografia) che transitano sul territorio comunale. L'ampiezza di tale fascia potrà essere ridotta a seguito di assunzione da parte dei Comuni del provvedimento di cui alla D.G.R. 7/4229 del 23/10/2015 e s.m.i., Reticolo idrografico minore).

### **Articolo 48. Norme geologiche, geotecniche ed ambientali di attuazione.**

#### **Prescrizioni generali**

1. Tali norme geologiche e geotecniche di attuazione sono parte integrante dell'azzonamento riportato nella Carta di Fattibilità geologica, pertanto esse dovranno essere applicate a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.
2. Viene definita la seguente zonizzazione geotecnica:
  - Zona A (Terreni sabbiosi e ghiaiosi e quando lo spessore di un'eventuale coltre limosa è talmente modesto da essere praticamente trascurabile)
  - Zona B (Alternanze di sabbie limi, presenza di orizzonti compressibili, limitata soggiacenza della falda superficiale)
5. Per ogni progetto di edificazione di edifici e di infrastrutture, il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie deve essere soggetto alla presentazione di relativa relazione geologico- tecnica ed idrogeologica ai sensi delle direttive emanate ai sensi del DM 17.01.2018 NCT 2018 ed ai sensi DGR 2616/2011 e s.m.i.
3. Pertanto, congiuntamente alla richiesta di concessione/autorizzazione edilizia si dovrà produrre specifica relazione geologica e geotecnica nella quale uno o più professionisti abilitati in materia, a seguito di indagini geologiche, geo-morfologiche, geognostiche e geotecniche, certifichino la stabilità del complesso terreno/fondazione e quindi l'idoneità dell'area prescelta per la nuova costruzione o per lavori su fabbricati esistenti.
4. Lo studio geologico e geotecnico sarà rapportato all'importanza tecnica dell'opera e/o alla complessità

dell'area e dovrà definire tutti gli elementi atti a giustificare le soluzioni progettuali adottate e a dimostrare la loro fattibilità in relazione alla natura, alle caratteristiche fisico- meccaniche dei terreni e alle condizioni geostatiche e morfologiche locali.

Le indagini geognostiche e geotecniche che il Professionista incaricato riterrà opportune (trincee esplorative, sondaggi a carotaggio continuo con o senza prelievo di campioni, prove penetrometriche indagini geofisiche ecc.) saranno finalizzate alla definizione della natura e delle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni di fondazione al fine di valutare la fattibilità geologica/geotecnica dell'intervento edilizio in progetto.

Nei casi di modesti manufatti da edificare in zone geologicamente note, tali indagini geognostiche potranno essere limitate ed eventualmente omesse, purché sia possibile definire adeguatamente la natura e le caratteristiche geotecniche dei terreni sulla base dei risultati di indagini precedenti eseguite su terreni simili ed in aree adiacenti; dovranno in tal caso essere specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisico meccanica del sottosuolo.

5. La progettazione architettonica e strutturale di ogni intervento edilizio dovrà fare riferimento ai risultati e ai criteri tecnico-costruttivi indicati nella relazione geologica e geotecnica. Per particolari opere o interventi da realizzarsi in zone sottoposte a vincoli ambientali dovrà essere inoltre prodotta una specifica relazione geologica come indicato nella D.g.r. n. 9/2727 del 22 dicembre 2011 Criteri regionali per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della L.r. 11.03.2005 n.12.
6. Tutte le prescrizioni indicate nei successivi articoli fanno parte integrante delle Norme di Attuazione del PGT .

## **Articolo 49. Prescrizioni geotecniche per ogni singola classe di fattibilità**

### 1. Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni

- Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso: studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. 14.01.2008 e succ. generalmente limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno con eventuali prescrizioni per la salvaguardia idro-geologica dell'area.

Le indagini geognostiche da svolgersi in fase preliminare alla stesura del singolo progetto, dovranno essere finalizzate alla definizione dei seguenti elementi:

- successione litostratigrafica locale
- caratteristiche geotecniche dei terreni individuati
- posizione della falda freatica
- interazione strutture terreno di fondazione.

La scelta delle metodologie di indagine deve essere effettuata in rapporto alle litologie prospettate nel Piano e verificate nel corso dell'indagine stessa che sarà effettuata mediante l'esecuzione di prove penetrometriche di tipo statico CPT e/o dinamico o per mezzo di trincee esplorative con prelievo di campioni di terreno da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.

Analogamente, per le fondazioni su pali, la caratterizzazione geotecnica dovrà essere rilevata lungo

l'intero fusto del palo fino ad una profondità definita, mediante l'esecuzione di sondaggi a carotaggio continuo e posa di piezometri per il controllo ed il monitoraggio del livello di falda.

- Ristrutturazione di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso, esclusa la demolizione e ricostruzione in loco: non saranno necessarie indagini geologiche e geotecniche solo se una dichiarazione del tecnico progettista accerti che siano verificate le condizioni indicate nel D.M. 14.01.2008 di seguito riportate:
  - nella costruzione non sono presenti dissesti strutturali attribuibili a cedimenti delle fondazioni; gli interventi di ristrutturazione non comportano sostanziali alterazioni dello schema statico del fabbricato
  - gli stessi interventi non comportano rilevanti modificazioni dei carichi e dei so-vraccarichi verticali e orizzontali esistenti
  - i carichi trasmessi dalla nuova costruzione sono inferiori o pari a quelli esistenti e non sussiste la possibilità di cedimenti differenziali fra le strutture di vecchia e nuova realizzazione
  - non si sono manifestate modificazioni dell'assetto geostatico e/o idrogeologico della zona che possano influenzare la stabilità delle fondazioni.
- Ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione in loco, di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso: studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. 14.01.2008 limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno con eventuali prescrizioni per la salvaguardia idrogeologica dell'area.

Le indagini geognostiche da svolgersi in fase preliminare alla stesura del singolo progetto, dovranno essere finalizzate alla definizione dei seguenti elementi:

- successione litostratigrafica locale
- caratteristiche geotecniche dei terreni individuati
- posizione della falda freatica
- interazione strutture terreno di fondazione.

In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale le metodologie di indagine dovranno essere articolate preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche di tipo statico CPT e/o dinamico e/o l'apertura di trincee esplorative con prelievo di campioni di terreno da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.

- Ampliamenti edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso: sarà necessaria una verifica geotecnica di fattibilità dell'intervento che dovrà essere supportata da indagini geognostiche puntuali qualora il progetto preveda l'aggiunta di nuovi corpi di fabbrica in adiacenza agli esistenti.

I progetti dovranno inoltre essere supportati dallo svolgimento preliminare di uno studio geologico-tecnico nei seguenti casi:

- scavi sotterranei per l'esecuzione di locali interrati
- scavi e sbancamenti a ridosso o nelle vicinanze di costruzioni esistenti

In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale le metodologie di indagine dovranno essere articolate preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche di tipo statico CPT e/o dinamico o per mezzo di trincee esplorative con prelievo di campioni di terreno da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.

- Manufatti o interventi di modesta o modestissima rilevanza tecnica (garage in lamiera, autorimesse in muratura se isolate con superficie max di 18 mq e altezza al colmo di 3,0 m, porticati con altezza al colmo di 3,0 m, muri di recinzione ad esclusione dei muri di sostegno a qualsiasi titolo, esclusi gli incastri di derivazione dei cavi e gli attraversamenti pedonali delle rogge): non saranno da pre-vedere indagini geologiche e geotecniche ad esclusione di quelle opere la cui realizzazione potrebbe condizionare sia la stabilità dell'area circostante che quella di manufatti presenti nell'immediato intorno (es. sbancamenti o riporti significativi).

## 2. Classe III - Fattibilità con consistenti limitazioni

- Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso: studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. l. 14.01.2008 e succ. a livello di area e non di singolo progetto edilizio. In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale le metodologie di indagine dovranno essere articolate preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche di tipo statico CPT e/o dinamico SCPT, l'apertura di trincee esplorative e/o l'esecuzione di sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni da sottoporre ad analisi geotecniche di laboratorio ed eventuale posa definitiva di piezometri a foro aperto per il controllo ed il monitoraggio periodico delle oscillazioni freatiche.

Sono comprese entro la classe di fattibilità 3:

- le aree che ricadono all'interno della fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, per cui sono valide le prescrizioni fissate dal punto 8 a seguire
- le aree che ricadono all'interno della fascia di rispetto del depuratore
- le aree che ricadono in fascia B di Pai

## 3. Classe IV - Fattibilità con gravi limitazioni

- Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso: dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti; per gli edifici esistenti saranno consentiti interventi così come definiti dall'art. 31 lettere a), b), c) della L. 457/1978.

La realizzazione di eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedano la presenza contemporanea e continuativa di persone, dovrà essere valutata puntualmente.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica idraulica e geotecnica svolta pre-liminarmente alla stesura del progetto che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio idrogeologico.

## TITOLO VII. LA TUTELA DEL PAESAGGIO

### Articolo 50. Piano del paesaggio

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

### Articolo 51. Indicazioni per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole

1. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole dovranno articolare le proprie norme, in base ai temi specificamente disciplinati, facendo riferimento alle indicazioni della normativa del Piano Paesaggistico Regionale.
2. Dovrà essere specificamente disciplinata la tutela paesaggistica di:
  - «beni paesaggistici» regionali descritti dall'art. 134 del D.Lgs. 42/2004, con riferimento all'art. 16 bis delle norme del PPR (Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici);
  - ambiti di elevata naturalità, con riferimento all'art. 17 delle norme del PPR Regionale (Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità);
  - laghetti di cava, con riferimento all'art. 19 (Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi) delle norme del PPR;
  - idrografia naturale superficiale, con riferimento all'art. 20 (Rete idrografica naturale fondamentale) delle norme del PPR, con particolare riferimento alla tutela del fiume Po;
  - idrografia artificiale della pianura, con riferimento all'art. 21 (Infrastruttura idrografica artificiale della pianura: principali Navigli storici, canali di bonifica e rete irrigua);

- geositi, con riferimento all’art. 22 (Geositi) delle norme del PPR;
- Siti UNESCO, con riferimento all’art. 23 (Siti UNESCO) delle norme del PPR;
- Rete verde comunale, con riferimento all’art. 24 (Rete verde regionale) delle norme del PPR
- tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici, con riferimento all’art. 25 (Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici) delle norme del PPR, con riferimento a:
  - individuazione dettagliata e tutela dei centri, nuclei e insediamenti storici
  - individuazione dettagliata e tutela delle cascine storiche
- viabilità storica e d’interesse paesaggistico, con riferimento all’art. 26 (Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d’interesse paesaggistico) delle norme del PPR;
- Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo, con riferimento all’art. 27 (Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo) delle norme del PPR;
- aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado, con riferimento all’art. 28 (Riqualficazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado) delle norme del PPR.

## **Articolo 52. Indicazioni per il Piano delle Regole: individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici**

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

## **Articolo 53. Tutela paesaggistica dei piani attuativi**

1. I Piani attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e i Programmi di Recupero Urbano devono essere coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. In conformità a quanto indicato dall’art. 34 delle norme tecniche del PPR (Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l’approvazione del PGT) essi assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, alle cui determinazioni devono attenersi.
2. Essi costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazione ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra il PGT nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione dell’impianto microubanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella “carta del paesaggio” del Documento di Piano;
  - Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
  - Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio:
  - Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
  - Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.
3. L’atto di approvazione da parte del consiglio comunale dei Piani attuativi di cui al comma 1, dà conto dell’avvenuta verifica della coerenza delle previsioni e della proposta progettuale con il PGT e il Piano del Paesaggio, acquisito preliminarmente il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.
4. Nel caso in cui i piani di cui al comma 1 interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell’articolo 136 del D. Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei suddetti aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell’articolo 140 del D. Lgs. 42/2004 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative misure di conoscenza), ove esistente, e dalla DGR 2121 del 15 marzo 2006 (Criteri e procedure per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12).
5. Nel caso in cui i piani di cui al comma 1 interessino aree paesisticamente compromesse o degradate, dovranno essere definiti appropriati scenari organici di riqualificazione paesaggistica dei suddetti ambiti. La valutazione degli interventi dovrà essere effettuata con specifico riferimento alle necessarie coerenze con detti scenari, considerando le eventuali necessità di confronto intercomunale di cui al comma 11 dell’articolo 39 delle norme del PPR; nel caso in cui la pianificazione attuativa abbia definito anche specifiche e dettagliate norme e indicazioni paesaggistiche per gli interventi di recupero, si applicano le semplificazioni procedurali di cui al comma 12 del citato articolo 39 delle norme tecniche del PPR, ossia il giudizio paesistico si intende positivamente esperito qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio, in presenza di una disciplina paesaggistica, contenente prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia.

## **Articolo 54. Esame paesistico dei progetti.**

### **1. Esame dell'impatto paesistico.**

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, definito dall'art. 8 (Finalità e oggetto dell'esame paesistico) delle norme tecniche del Piano Paesaggistico Regionale, secondo le procedure ed i contenuti della Parte IV (Esame paesistico dei progetti) delle medesime norme e secondo i criteri regionali, contenuti nelle “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” approvati con D.g.r. n. 9/2727 del 22 dicembre 2011, che vengo espressamente richiamati dalle presenti norme.

Ferma restando la facoltà di verifica da parte dell'amministrazione competente, il progettista, sulla base

dei criteri di cui alle norme sopra citate, determina l'entità dell'impatto paesistico, che esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato.

In base alle linee guida regionali, l'impatto paesistico potrà risultare inferiore o superiore ad una soglia di rilevanza e ad una soglia di tolleranza. Esso viene valutato in base alla combinazione della sensibilità del sito e della incidenza del progetto.

2. Classi di sensibilità paesistica del territorio comunale.

Ai fini dell'esame dell'impatto paesistico, ed in conformità al comma 2, sub a) dell'art. 34 (Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT) delle norme tecniche del PPR, la sensibilità del sito interessato dal progetto viene articolata in "classi di sensibilità paesistica" secondo quanto indicato dal successivo articolo.

3. Giudizio di impatto paesistico.

I progetti il cui impatto superi la soglia di rilevanza sono soggetti a giudizio di impatto paesistico e pertanto le istanze di autorizzazione o concessione edilizia ovvero della dichiarazione di inizio attività devono essere corredate dalla relazione paesistica di cui all'articolo 35, comma 6 della normativa del PPR; la presentazione di tale relazione costituisce condizione necessaria per il rilascio dei successivi atti di assenso o per l'inizio dei lavori in caso di dichiarazione di inizio attività. Essi si intendono automaticamente accettabili sotto il profilo paesaggistico e, quindi, possono essere presentati all'amministrazione competente per i necessari atti di assenso o per la denuncia di inizio attività senza obbligo di presentazione della relazione paesistica di cui all'articolo 35, comma 6.

4. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti, mentre sono soggetti al medesimo esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi, giardini e viali definiti di interesse storico e/o ambientale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale o dal PGT.

5. Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, l'accertamento della compatibilità paesaggistica di cui al comma 2 dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, e succ. mod. ed int. (autorizzazione paesaggistica), sostituisce l'esame dell'impatto paesistico.

## **Articolo 55. Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica.**

1. La carta della "sensibilità paesaggistica" del Documento di Piano.

Il DdP ha predeterminato la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale, sulla base degli studi paesaggistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dai "Contenuti paesaggistici dei PGT" di cui alla D.G.R. 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, predisponendo una tavola dal titolo "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

Si precisa che la determinazione del grado di "sensibilità paesistica" delle aree paesisticamente compromesse o degradate, in conformità alle indicazioni dell'art. 28 delle norme tecniche del PPR, è stata considerata a "sensibilità elevata", in base alle caratteristiche del contesto, sia "locale" che "sovralocale".

Essa viene allegata alle presenti norme ed al Fascicolo "schede per l'attuazione degli ambiti di trasformazione" ed è da considerare vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico degli ambiti di trasformazione stessi.

2. La carta della "sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

La carta della "sensibilità paesaggistica" del Documento di Piano verrà aggiornata e integrata nel tempo, in base al monitoraggio periodico sullo stato del paesaggio e sull'efficacia delle politiche attivate, in riferimento alla tutela e valorizzazione dei caratteri e valori paesistici esistenti e sulla base della riqualificazione degli ambiti degradati e della gestione delle trasformazioni innovative del paesaggio, potrà essere successivamente modificata senza che il fatto costituisca variante al Documento di Piano.

## Articolo 56. Rete Ecologica Regionale

1. Il PGT del comune di Zinasco recepisce le indicazioni del progetto Rete Ecologica Regionale, approvato con la DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008, ed in particolar modo delle schede e relative tavole RER

settori della Rete Ecologica Regionale	
Settore 36	LOMELLINA MERIDIONALE
Settore 56	CONFLUENZA PO-TICINO

che riguardano il comune di Zinasco:

2. Inoltre, sulla base della lettura delle rilevanze e delle esigenze di riqualificazione del paesaggio comunale e degli scenari di rete ecologica, la rete verde comunale è stata articolata in base alle definizioni ed alle specificazioni della RER, cui si rimanda:
  - Elementi primari
  - Gangli primari
  - Corridoi primari
  - Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità
  - Altri elementi di primo livello:
  - Elementi di secondo livello
  - Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie per la biodiversità
  - Altri elementi di secondo livello

3. Caratteristiche principali della Rete Ecologica Comunale:

CRITICITA'	
Infrastrutture lineari	È in progetto la realizzazione di una nuova autostrada fra Broni e Mortara, che interesserà questa unità territoriale in tutta la porzione settentrionale e potrebbe compromettere in modo grave la connettività Nord-Sud
Urbanizzato	Lo sprawl nelle aree circostanti i piccoli e medi centri abitati non sta ancora bloccando le linee di connettività ecologica longitudinale. Tuttavia occorrerà valorizzare questo aspetto positivo nella pianificazione.
Cave, discariche e aree degradate	L'escavazione in alveo del fiume Po compromette localmente il mantenimento di un assetto naturale. Anche la presenza di cave asciutte sulle scarpate di terrazzo rischia di compromettere la morfologia storica.

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA			
Elementi primari	Gangli primari	Lomellina centrale Confluenza Staffora - Po	
	Corridoi primari	Torrente Agogna Fiume Po	
	Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità	25 Fiume Po	
		32 Lomellina (vi sono comprese le aste fluviali e le golene dei torrenti Terdoppio e Agogna e alcune fasce di interconnessione).	
	Altri elementi di primo livello	nessuno	
Elementi di secondo livello	Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie per la biodiversità	nessuno	
	Altri elementi di secondo livello	aree di interconnessione localizzate in prevalenza nella matrice agricola.	

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA		
Elementi primari	32 Lomellina	conservazione della continuità territoriale; mantenimento delle zone umide residuali e del reticolo di canali irrigui; mantenimento del reticolo di canali e gestione della vegetazione spondale con criteri più naturalistici; conservazione e consolidamento delle piccole aree palustri residue.
	25 Po	la presenza di elementi di elevato valore naturalistico e di una matrice agricola di rilevante valore paesaggistico, costituiscono un valore assoluto a livello regionale: occorrerà evitare l'inserimento di strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di deframmentazione.
Elementi di secondo livello	aree di interconnessione localizzate in prevalenza nella matrice agricola.	Conservazione della continuità territoriale; mantenimento delle zone umide residuali e del reticolo di canali irrigui; mantenimento del reticolo di canali e gestione della vegetazione spondale con criteri più naturalistici; conservazione e consolidamento delle piccole aree palustri residue.

4. Le indicazioni prescrittive di carattere generale sono le seguenti:
5. Le indicazioni prescrittive di carattere generale e di carattere puntuale sono individuate nelle tavole grafiche del Documento di Piano e le indicazioni di dettaglio sono riportate nel fascicolo "Schede per l'attuazione degli ambiti di trasformazione".

## **ALLEGATO 1. SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE**

## **1. Caratterizzanti delle specie autoctone**

Le presenti norme consigliano, per gli spazi verdi e i giardini, l'utilizzo di specie autoctone.

Questa proposta consente numerosi vantaggi, sia da un punto di vista ecologico che economico. Le piante arboree e arbustive autoctone sono dotate di un'alta capacità di resistenza alle avversità biotiche (attacchi di insetti, funghi e altre fitopatologie) e abiotiche (gelate precoci e tardive, siccità e ristagni idrici). Tale carattere connotante comporta di conseguenza costi manutentivi decisamente inferiori rispetto a specie esogene, sia per una percentuale di mortalità piuttosto bassa, che per la ridotta necessità di trattamenti curativi specifici. A ciò si aggiunga che il valore commerciale delle specie autoctone risulta generalmente più contenuto rispetto ad altre specie.

Dal punto di vista più specificatamente ecologico, le piante arboree e arbustive autoctone, rivestono un ruolo insostituibile nell'equilibrio di un ecosistema, in quanto rappresentano sia un elemento delle catene trofiche, sia habitat di rifugio, riproduzione e svernamento per molte specie animali.

## **2. Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone**

I numerosi vantaggi ecologici e economici offerti dalle specie autoctone comportano però la necessità di conoscere le loro esigenze ecologiche nonché i principi che ne regolano una corretta utilizzazione. Una corretta progettazione del verde necessita di una conoscenza dei caratteri di ciascuna specie, ed in particolare delle caratteristiche di adattamento ai fattori ambientali di contorno. È inoltre importante considerare parametri propri dell'organismo vegetale quali la velocità di accrescimento, la capacità di reagire o di sopportare interventi di potatura, la longevità e le dimensioni raggiunte a maturità, la stabilità del fusto. Altri elementi che devono essere conosciuti per un corretto utilizzo progettuale riguardano il tipo e l'entità dello sviluppo dell'apparato radicale, la resistenza o l'esposizione a certe patologie. Infine, ma non meno importanti, soprattutto nell'utilizzo urbano, sono la conoscenza dei tempi e delle caratteristiche cromatiche della fioritura e della fruttificazione della specie, che consente soprattutto in aree pubbliche fruibili effetti estetici particolarmente piacevoli.

Di seguito viene fornito un elenco delle specie autoctone e di alcune consigliate per significativi caratteri storico paesistici, che si consiglia di utilizzare con prevalenza.

## **3. Elenco delle specie arboree autoctone e consigliate**

- Acero Campestre (*Acer campestre*)
- Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)
- Bagolaro o Spaccasassi (*Celtis australis*)
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
- Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
- Cerro (*Quercus cerris*)

- Farnia (*Quercus robur*)
- Fico (coltivato) (*Ficus carica*)
- Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
- Gelso comune (*Morus*)
- Ippocastano (*Aesculus hippocastanum*)
- Olmo comune (*Ulmus minor*)
- Ontano comune o nero (*Alnus glutinosa*)
- Pioppo bianco (*Populus alba*)
- Pioppo nero (*Populus nigra*)
- Platano comune (*Platanus hybrida*)
- Rovere (*Quercus petraea*)
- Roverella (*Quercus pubescens*)
- Salice cinereo (*Salix cinerea*)
- Salice comune (*Salix alba*)
- Salice da ceste (*Salix triandra*)
- Salice da vimini (*Salix viminalis*)
- Salice delle capre (*Salix caprea*)
- Salice rosso (*Salix purpurea*)
- Tiglio (*Tilia cordata*)

#### **4. Specie arboree da frutta autoctone e consigliate**

- Albicocco comune (*Prunus armeniaca*)
- Ciliegio (*Prunus avium*)
- Ciliegio da fiore (*Prunus serrulata*)
- Melo selvatico (*Malus sylvestris*)
- Melo comune (*Malus pumila*)
- Nespolo comune (coltivato) (*Mespilus germanica*)
- Nocciolo comune (*Corylus avellana*)
- Pero selvatico (*Pyrus pyraster*)
- Pero comune (*Pyrus communis*)
- Pesco comune (*Prunus persica*)

#### **5. Specie arbustive consigliate**

- Alloro (*Laurus nobilis*)
- Biancospino comune (*Crataegus monogyna*)
- Corniolo (*Cornus mas*)
- Corniolo (*Cornus sanguinea*)
- Frangola (*Rhamnus frangula*)
- Fusaggine (*Euonymus europaeus*)

- 
- Ligustrello (*Ligustrum vulgare*)
  - Nocciolo (*Corylus avellana*)
  - Pallon di maggio o pallon di neve (*Viburnum opulus*)
  - Prugnolo (*Prunus spinosa*)
  - Sanguinella (*Cornus sanguinea*)
  - Scotano (*Cotinus coggygria*)
  - Viburno (*Viburnum lantana*)

## **ALLEGATO 2. CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

