



COMUNE DI  
**GERENZAGO**

PROVINCIA DI PAVIA

# PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

**9**

**DdP**

**Documento di Piano**

**Fascicolo**

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

SINDACO  
prof. Alessandro Perversi

PROGETTISTA  
dott. arch. Mario Mossolani

TECNICO COMUNALE  
dott. ing. Luciano Borlone

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

STUDI NATURALISTICI  
dott. Massimo Merati  
dott. Niccolò Mapelli



STUDIO MOSSOLANI  
urbanistica architettura ingegneria  
via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 82423 - [www.studiomossolani.it](http://www.studiomossolani.it)

**COMUNE DI GERENZAGO**  
Provincia di Pavia



Piano di Governo del Territorio  
**DOCUMENTO DI PIANO**

## **NORME TECNICHE**

### **INDICE**

<b>TITOLO I.</b>	<b>INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI.....</b>	<b>3</b>
Articolo 1	Criteri per l'edificazione.....	3
Articolo 2	Parametri ed indici per l'edificazione .....	3
Articolo 3	Disposizioni relative alle distanze .....	6
Articolo 4	Definizione delle destinazioni d'uso .....	8
<b>TITOLO II.</b>	<b>AMBITO, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>11</b>
Articolo 5	Il Documento di Piano, la pianificazione comunale e la legislazione regionale.....	11
Articolo 6	Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi. Diffornità fra disposizioni diverse. Deroghe.....	11
Articolo 7	Prescrizioni ed indirizzi del Documento di Piano.....	12
Articolo 8	Indirizzi per il Piano delle Regole .....	12
Articolo 9	Indirizzi per il Piano dei Servizi .....	12
Articolo 10	Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica .....	13
Articolo 11	Componente geologica, idrogeologica e sismica e reticolo idrico minore .....	13
Articolo 12	Piano di settore sulla zonizzazione acustica del territorio comunale .....	13
Articolo 13	Piano di settore sull'inquinamento luminoso nel territorio comunale .....	14
Articolo 14	Insediamento di attività commerciali .....	14
<b>TITOLO III.</b>	<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>19</b>
CAPO I.	TIPOLOGIE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	20
Articolo 15	Tipologie degli ambiti di trasformazione .....	20
Articolo 16	Dimensionamento degli ambiti di trasformazione.....	20
Articolo 17	Ripartizione in sub-ambiti degli ambiti di trasformazione .....	20
Articolo 18	Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti .....	21
CAPO II.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO .....	22
Articolo 19	Piani attuativi: definizione e disposizioni generali.....	22
Articolo 20	Piani attuativi: procedure per l'attuazione .....	22
Articolo 21	Piani attuativi: oneri di urbanizzazione .....	22
Articolo 22	Piani attuativi: aree per servizi .....	23
Articolo 23	Piani attuativi: tabelle riassuntive delle aree per servizi.....	24
<b>TITOLO IV.</b>	<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO.....</b>	<b>26</b>
CAPO I.	ATR SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO: PRESCRIZIONI GENERALI.....	27
Articolo 24	ATR soggetti a piano attuativo: tipi di piano attuativo.....	27
Articolo 25	ATR soggetti a piano attuativo: destinazioni d'uso.....	27
Articolo 26	ATR soggetti a piano attuativo: perequazione .....	27
Articolo 27	ATR soggetti a piano attuativo: incentivi edificatori .....	28
CAPO II.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR-PL) .....	29
Articolo 28	ATR-PL: applicazione degli indici di edificabilità .....	29
Articolo 29	ATR-PL: incentivi edificatori.....	29
Articolo 30	ATR-PL: capacità edificatoria.....	29
<b>TITOLO V.</b>	<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO.....</b>	<b>30</b>

CAPO I.	ATPP SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO: PRESCRIZIONI GENERALI .....	31
Articolo 31	ATPP soggetti a piano attuativo: tipi di piano attuativo .....	31
Articolo 32	ATPP soggetti a piano attuativo: destinazioni d'uso .....	31
Articolo 33	ATPP soggetti a piano attuativo: perequazione .....	31
Articolo 34	ATPP soggetti a piano attuativo: incentivi edificatori .....	32
CAPO II.	AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE ATPP-PL 1 .....	33
Articolo 35	ATPP-PL 1: applicazione degli indici di edificabilità .....	33
Articolo 36	ATPP-PL 1: incentivi edificatori .....	33
Articolo 37	ATPP-PL 1: distribuzione delle destinazioni .....	33
Articolo 38	ATPP-PL 1: capacità edificatoria .....	33
<b>TITOLO VI.</b>	<b>PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE .....</b>	<b>34</b>
Articolo 39	Indicazioni geologico-tecniche .....	34
Articolo 40	Classi di fattibilità geologica .....	34
Articolo 41	Criteri di vincolo idrogeologico e paesaggistico per le fasce fluviali .....	40
Articolo 42	Aree soggette ad amplificazione sismica .....	40
Articolo 43	Reticolo idrico principale e minore di competenza comunale .....	40
<b>TITOLO VII.</b>	<b>TUTELA DEL PAESAGGIO .....</b>	<b>41</b>
Articolo 44	Piano del paesaggio .....	41
Articolo 45	Indicazioni per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole .....	41
Articolo 46	Indicazioni per il Piano delle Regole: individuazione e tutela dei centri, nuclei e insediamenti storici .....	42
Articolo 47	Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione .....	42
Articolo 48	“Carta delle classi di sensibilità paesaggistica” del Piano delle Regole .....	42
Articolo 49	Rete Ecologica Regionale (RER) e Rete Ecologica Comunale (REC) .....	43
<b>ALLEGATO 1</b>	<b>SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE .....</b>	<b>45</b>

## TITOLO I. INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI

### **Articolo 1 Criteri per l'edificazione**

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

### **Articolo 2 Parametri ed indici per l'edificazione**

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

È l'intera superficie delimitata dal perimetro esterno di ogni ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano. La superficie territoriale St è l'area, di proprietà privata, destinata alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal Documento di Piano (nuove lottizzazioni, interventi di recupero, ecc.). In tale area si concentrano i volumi V e/o le superfici lorde di pavimento SLP previsti dalle Norme Tecniche. La superficie territoriale St comprende le superfici fondiarie Sf e le aree per le opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

#### 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 l'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, ecc.), qualora abbiano altezza netta interna inferiore a 2,40 m;
- e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti:
  - soffitto piano o con pendenza inferiore al 28% o superiore al 45%;
  - finestre, portefinestre, abbaini 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 media superiore a 2,40 m;
  - altezza interna minima all'imposta superiore a 1,50 m.
- f) i vani degli abbaini, 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 1,00 m;
  - superficie in pianta superiore a 3,00 mq;
  - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) di dimensioni superiori a 0,90x0,90 m o con diametro superiore a 0,90 m 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);

- g) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (legnaie, ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue, ecc.) con altezza massima Hr di 2,20 m, superficie massima di 5,00 mq e nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare; tali manufatti sono realizzabili con intervento edilizio diretto, soggetto a semplice comunicazione (con indicazione del manufatto da catalogo merceologico) e parere preventivo dell'ufficio tecnico comunale;
- h) le cuccie per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di 1,50 m;
- i) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali e con copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), aventi altezza massima Hr non superiore a 2,50 m, superficie non superiore a 10,00 mq e nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare;
- l) i locali, aventi altezza netta interna non superiore a 2,40 m, 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 0,60 m misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto, con qualunque superficie;
  - siano in corpo autonomo fuori terra, con superficie massima di 1 mq ogni 10 mc di volume e con altezza massima Hr non superiore a 2,80 m;
- m) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante;
- n) limitatamente agli ambiti produttivi:
  - le tettoie aperte almeno su due lati fino a 5,00 m di profondità;
  - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri.

#### 4. Sc (mq) - 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 cuccie 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;
  - 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 di pavimento SLP complessive di ogni piano, moltiplicate per le rispettive altezze nette interne.

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

La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede di tutte le strade (pubbliche o private, esistenti o di progetto) su cui si affaccia il lotto. Se non esiste marciapiede, si considera la quota di un marciapiede virtuale di 15 cm di spessore.

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 di 1,00 m rispetto alla quota zero convenzionale. Oltre tale misura verrà conteggiata per la parte eccedente.

#### 7. He (m) - Altezza massima degli edifici

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 He è misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) sino al piano di imposta delle travi di copertura.

#### 8. Hr (m) - Altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili

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

9. **Hi (m) - Altezza netta interna**

E' misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto, indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta, la misura sarà effettuata nel punto medio.

10. **It (mc/mq) - Indice di edificabilità territoriale**

Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie territoriale St.

11. **If (mc/mq) - Indice di edificabilità fondiaria**

Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

12. **Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**

Esprime la massima superficie linda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq di superficie territoriale St.

13. **Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**

Esprime la massima superficie linda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

14. **Rc (%) - Rapporto di copertura**

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

15. **Ro (%) - Rapporto di occupazione del suolo**

Definisce la quantità massima della superficie fondiaria Sf non permeabile all'acqua piovana, 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 Ro è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc.

16. **Af (%) - Verde ecologico privato**

Definisce la parte minima di superficie fondiaria (Sf) 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, i pavimenti autobloccanti tipo green block con fondo impermeabile, ecc. Il rapporto Af è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc e al rapporto Ro.

17. **Np (n/mq) - Indice di piantumazione di aree a verde ecologico privato**

Definisce il numero minimo di piante di alto fusto da piantumare in rapporto alla superficie delle aree di verde ecologico privato. L'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

18. **SPp (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 SPp 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 e di tutela ambientale.

19. **SV (mq) - Superficie di vendita**

Ai sensi della DGR n. 5054 del 4 luglio 2007, articolo 1, comma 3, la superficie di vendita SV di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 della medesima DGR, la superficie di vendita SV di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti), è calcolata nella misura di 1/8 della superficie linda di pavimento SLP: in tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate.

20. **Lm (mq) - Lotto minimo**

Definisce la superficie fondiaria minima, ove prescritta, da destinare all'edificazione o alla trasformazione urbanistica dell'ambito interessato.

## Articolo 3 Disposizioni relative alle distanze

### 1. Df (m) - Distanza tra 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 aggetto superiore a 150 cm.

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 finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza  $H_e$  dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 m. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di pareti (o parti di pareti), entrambe non finestrate, che si fronteggiano per un tratto inferiore a 12,00 m, la distanza minima è ridotta a 5,00 m, indipendentemente dall'altezza degli edifici.

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 (box e simili) aventi altezza massima  $H_r$  non superiore a 2,80 m ed altezza netta interna non superiore a 2,40 m, da qualunque tipo di parete, è ridotta a 3,00 m.

### 4. Dc (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 aggetto 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

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e 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 dell'edificio prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a 5,00 m, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza minima tra 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 2,80 m ed altezza interna non superiore a 2,40 m, è di 3,00 m o di 0,00 m (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. In alternativa, può essere considerata 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 aggetto superiore a 150 cm.

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 5,00 m, 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 Documento di Piano, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime dalle strade:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m.

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 o permesso di costruire convenzionato), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici, 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 massima  $H_r$  non superiore a 2,80 m ed altezza netta interna non superiore a 2,40 m, è di 5,00 m.

Tale norma si applica anche per i piani attuativi vigenti.

## Articolo 4 Definizione delle destinazioni d'uso

- Nel presente articolo è riportato l'elenco delle attività trattate dalle presenti norme, articolate in una o più destinazioni d'uso.

### 1.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

Destinazioni principali	<b>R1</b>	Abitazioni
Destinazioni complementari o compatibili		Pensionati, collegi, abitazioni collettive
Destinazioni accessorie		Tutti gli accessori

### 1.2. ATTIVITÀ COMMERCIALI

Destinazioni principali	<b>V</b>	Esercizi di vicinato ( $SV < 150 \text{ mq}$ )
	<b>MS1</b>	Medie strutture di vendita di primo livello ( $150 \text{ mq} < SV < 600 \text{ mq}$ )
	<b>MS2</b>	Medie strutture di vendita di secondo livello ( $600 \text{ mq} < SV < 1.500 \text{ mq}$ )
	<b>CC1</b>	Centri commerciali di primo livello ( $150 \text{ mq} < SV < 600 \text{ mq}$ )
	<b>CC2</b>	Centri commerciali di secondo livello ( $600 \text{ mq} < SV < 1.500 \text{ mq}$ )
	<b>GS</b>	Grandi strutture di vendita ( $SV > 1500 \text{ mq}$ )
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 150 mq di SLP per ogni edificio</li> </ul>	
Destinazioni accessorie	Tutti gli accessori	

La SV indicata nel prospetto di cui sopra è la "superficie di vendita", definita in un articolo precedente delle presenti norme.

Per centro commerciale (CC) si intende una media struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un'unica struttura a destinazione specifica: essi usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Si precisa che i centri commerciali CC1 e CC2 sono ammessi in tutti i casi in cui sono ammesse rispettivamente le medie strutture MS1 e MS2.

### 1.3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

Destinazioni principali	<b>D1</b>	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
	<b>D2</b>	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali)
	<b>D3</b>	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili
Destinazioni complementari o compatibili	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 direzionali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio</li> </ul>	
Destinazioni accessorie	tutti gli accessori	

#### 1.4. ATTIVITÀ RICETTIVE

Destinazioni principali	<b>RI1</b>	Attrezature ricettive: alberghi, pensioni, motel, case-albergo, bed and breakfast, case di riposo
	<b>RI2</b>	Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde
	<b>RI3</b>	Attrezature 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 ricettive: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

#### 1.5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

Destinazioni principali	<b>AS</b>	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale:
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- artigianato di servizio agli automobilisti (gommistri, carrozzieri, meccanici, elettrauto)</li> <li>- laboratori artigianali di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)</li> </ul>
Destinazioni complementari o compatibili		<ul style="list-style-type: none"> <li>- uffici amministrativi connessi alle attività</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività artigianali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio</li> </ul>
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

#### 1.6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Destinazioni principali	<b>AP1</b>	Attività produttive manifatturiere
	<b>AP2</b>	Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili		<ul style="list-style-type: none"> <li>- magazzini</li> <li>- uffici</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività artigianali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio</li> <li>- spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di 150 mq</li> </ul>
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

#### 1.7. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

Destinazioni principali	<b>SS</b>	Stazioni di rifornimento carburante, costituite da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotate di servizio igienico
Destinazioni complementari o compatibili		<ul style="list-style-type: none"> <li>- attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista)</li> <li>- piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria</li> <li>- bar e ristorazione</li> <li>- servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati</li> </ul>
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

## 1.8. ATTIVITÀ AGRICOLE

Destinazioni principali	<b>A1</b>	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei salariati e dei coloni
	<b>A2</b>	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
	<b>A3</b>	Allevamenti di animali
	<b>A4</b>	Coltivazione dei fondi
Destinazioni complementari o compatibili		Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromecanica, con esclusione di residenze e uffici
Destinazioni accessorie		Tutti gli accessori

## 1.9. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Destinazioni principali	<b>AE</b>	Attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale
		- uffici e piccoli depositi connessi alle attività
		- servizi igienici per il personale
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

## 1.10. ACCESSORI

Destinazioni	<b>AC1</b>	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
	<b>AC2</b>	Accessori delle aree esterne: recinzioni, cortili, marciapiedi, orti e giardini, gazebo, depositi attrezzi, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive all'aperto ad uso privato, sentieri e strade di servizio all'attività principale, ripostigli, ricoveri animali domestici
	<b>AC3</b>	autorimesse per le vetture e simili

2. Le destinazioni eventualmente non comprese nell'elenco devono essere classificate secondo criteri di analogia.

### 2.1. Particolari indicazioni

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano relative 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 150 mq 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 II. AMBITO, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

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

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

### **Articolo 6 Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi. 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 dell'economicità dell'attività amministrativa. Pertanto si rinvia, nell'ordine:
  - a) agli altri atti del Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
  - b) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;
  - c) ai piani di settore di livello sovracomunale;
  - d) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
4. In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

5. In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, definite dal successivo articolo, prevalgono nell'ordine:
  - a) prescrizioni;
  - b) indirizzi.
6. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

## **Articolo 7 Prescrizioni ed indirizzi del Documento di Piano**

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

## **Articolo 8 Indirizzi per il Piano delle Regole**

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

## **Articolo 9 Indirizzi per il Piano dei Servizi**

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

2. Il Piano dei Servizi ha inoltre il compito di:

- definire l'assetto conformativo dei suoli, nel rispetto dei limiti e delle quantità delle presenti norme;
- indicare il sistema delle aree per servizi pubblici, di interesse pubblico o di interesse generale di livello comunale nella quantità necessaria per raggiungere il valore minimo indicato dalle presenti norme per le diverse destinazioni d'uso.

## **Articolo 10 Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica**

1. Il Documento di Piano e il Piano delle Regole disciplinano, nell'ambito delle rispettive competenze, l'applicazione degli istituti di perequazione, di compensazione 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 parziale) di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al comune dell'area oggetto di vincolo.
4. L'incentivazione urbanistica è l'istituto che attribuisce, ai singoli ambiti od edifici sottoposti a pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato, un incremento di capacità edificatoria a fronte dell'impegno dei proprietari delle aree o dei soggetti attuatori degli interventi a conseguire benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti.

## **Articolo 11 Componente geologica, idrogeologica e sismica e reticolo idrico minore**

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

## **Articolo 12 Piano di settore sulla zonizzazione acustica del territorio comunale**

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

## Articolo 13 Piano di settore sull'inquinamento luminoso nel territorio comunale

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

## Articolo 14 Insediamento di attività commerciali

- Il tema del commercio nel territorio comunale è affrontato nel Fascicolo 8 "Il sistema commerciale".
- L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
  - Alimentare;
  - Non alimentare.
- Le tipologie distributive sono descritte nell'articolo sulle destinazioni d'uso delle presenti norme.
- Ai sensi della DGR n. 5054 del 4 luglio 2007, articolo 1, comma 3, la superficie di vendita SV di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).
- Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 della DGR n. 5054 del 4 luglio 2007, la superficie di vendita SV di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti), è calcolata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento SLP: in tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate.
- Numero consentito di esercizi commerciali

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

SETTORE	TIPOLOGIA ESERCIZIO	NUMERO DI ESERCIZI CONSENTITI
Alimentare	V	libero
	MS1 - CC1	2
	MS2 - CC2	0
Non alimentare	V	libero
	MS1 - CC1	libero
	MS2 - CC2	libero

Si precisa che i n. 2 esercizi di tipo MS1 - CC1 possono essere sostituiti da n. 1 esercizio di tipo MS2 - CC2.

- Indicazioni per il DdP ed indirizzi per il PdR e il PdS

Si precisa che sia il numero che la tipologia di attività commerciali indicati dalle tabelle e riferiti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, potranno essere oggetto di variante dei rispettivi atti, senza che ciò costituisca variante al Documento di Piano.

- Localizzazione degli esercizi commerciali

L'insediamento di esercizi di vicinato (ovvero con superficie di vendita inferiore o uguale a 150 metri quadrati), alimentari e non alimentari, è, in linea di principio, libero.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali (in aggiunta a quelli esistenti) di media distribuzione MS 1 (superficie di vendita fino a 600 metri quadrati) e MS 2 (superficie di vendita da 600 a 1.500 metri quadrati), di tipo alimentare e di tipo non alimentare, è ammesso soltanto negli ambiti espressamente individuati dal PGT. L'insediamento di esercizi commerciali è consentito in base alle indicazioni delle tabelle successive, richiamate nel seguente abaco:

TIPOLOGIA ESERCIZIO	TABELLA DI RIFERIMENTO
V	TABELLA 2
MS1 - CC1	TABELLA 3
MS2 - CC2	TABELLA 4

*Tabella 1. Abaco delle tabelle che definiscono tipologie e numero di esercizi commerciali*

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di qualunque livello, è sempre soggetto a piano attuativo.

#### 9. Esercizi commerciali di grande distribuzione

Il PGT non consente l'insediamento di esercizi commerciali di grande distribuzione, neppure sotto forma di centro commerciale.

Inoltre, non potranno essere rilasciate autorizzazioni di medie strutture di vendita distinte artificiosamente, che nel loro insieme superano la soglia dimensionale di competenza comunale (= 1.500 m<sup>2</sup>), configurandosi così come grandi strutture di vendita (centri commerciali).

## 10. LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO V

AMBITI	Alimentare	Non alimentare	Limiti di localizzazione o di destinazione	Disciplinato da		
				DdP	PdR	PdS
<b>CITTÀ STORICA</b>						
Ambiti residenziali del tessuto storico A						
Ambiti agricoli del tessuto storico AE			sol prodotti coltivati dall'azienda			
<b>CITTÀ CONSOLIDATA</b>						
Ambiti residenziali B						
Ambiti produttivi D						
Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE			sol prodotti coltivati dall'azienda			
Verde privato e orti VP						
Distributori di carburante e autolavaggi			sol prodotti inerenti l'attività			
<b>CITTÀ DA CONSOLIDARE</b>						
Piani attuativi residenziali in corso						
<b>CITTÀ DA TRASFORMARE</b>						
Ambiti residenziali ATR-PL						
Ambiti polifunzionali ATPP-PL						
<b>AMBITI AGRICOLI</b>						
Ambiti agricoli normali E1			sol prodotti coltivati dall'azienda			
Ambiti agricoli di consolidamento dei caratteri naturalistici E2			sol prodotti coltivati dall'azienda			
Ambiti agricoli delle cascine storiche EA			sol prodotti coltivati dall'azienda			
<b>SISTEMA DEI SERVIZI</b>						
Servizi pubblici residenziali SR			sol prodotti inerenti l'attività			
Servizi tecnologici T						

LEGENDA: consentito  non consentito 

Tabella 2. Ambiti di localizzazione esercizi commerciali: VICINATO (SV fino a 150 mq)

## 11. LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI MEDIA DISTRIBUZIONE MS 1

AMBITI	Alimentare	Non alimentare	Limiti di localizzazione o di destinazione	Disciplinato da		
				DdP	PdR	PdS
<b>CITTÀ STORICA</b>						
Ambiti residenziali del tessuto storico A						
Ambiti agricoli del tessuto storico AE						
<b>CITTÀ CONSOLIDATA</b>						
Ambiti residenziali B						
Ambiti produttivi D						
Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE						
Verde privato e orti VP						
Distributori di carburante e autolavaggi						
<b>CITTÀ DA CONSOLIDARE</b>						
Piani attuativi residenziali in corso						
<b>CITTÀ DA TRASFORMARE</b>						
Ambiti residenziali ATR-PL						
Ambiti polifunzionali ATPP-PL						
<b>AMBITI AGRICOLI</b>						
Ambiti agricoli normali E1						
Ambiti agricoli di consolidamento dei caratteri naturalistici E2						
Ambiti agricoli delle cascine storiche EA						
<b>SISTEMA DEI SERVIZI</b>						
Servizi pubblici residenziali SR						
Servizi tecnologici T						

LEGENDA: consentito  non consentito 

Tabella 3. Ambiti di localizzazione esercizi commerciali: MEDIA DISTRIBUZIONE MS 1 (SV fino a 600 mq)

## 12. LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI MEDIA DISTRIBUZIONE MS 2

AMBITI	Alimentare	Non alimentare	Limiti di localizzazione o di destinazione	Disciplinato da		
				DdP	PdR	PdS
<b>CITTÀ STORICA</b>						
Ambiti residenziali del tessuto storico A						
Ambiti agricoli del tessuto storico AE						
<b>CITTÀ CONSOLIDATA</b>						
Ambiti residenziali B						
Ambiti produttivi D						
Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE						
Verde privato e orti VP						
Distributori di carburante e autolavaggi						
<b>CITTÀ DA CONSOLIDARE</b>						
Piani attuativi residenziali in corso						
<b>CITTÀ DA TRASFORMARE</b>						
Ambiti residenziali ATR-PL						
Ambiti polifunzionali ATPP-PL						
<b>AMBITI AGRICOLI</b>						
Ambiti agricoli normali E1						
Ambiti agricoli di consolidamento dei caratteri naturalistici E2						
Ambiti agricoli delle cascine storiche EA						
<b>SISTEMA DEI SERVIZI</b>						
Servizi pubblici residenziali SR						
Servizi tecnologici T						

LEGENDA: consentito  non consentito 

Tabella 4. Ambiti di localizzazione esercizi commerciali: MEDIA DISTRIBUZIONE MS 2 (SV fino a 1.500 mq)

### **TITOLO III. AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

## CAPO I. TIPOLOGIE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### Articolo 15 Tipologie degli ambiti di trasformazione

1. Gli "ambiti di trasformazione" si riferiscono ad aree del territorio comunale, libere o edificate, nelle quali il Documento di Piano prevede specifiche trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
2. Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati graficamente nella Tavola "Carta delle previsioni di piano" e nella Tavola "Carta degli ambiti di trasformazione". Essi sono contrassegnati da una sigla, che definisce:
  - La modalità di attuazione.
  - La destinazione d'uso prevalente.
  - Il numero progressivo.
3. Ad esempio, la sigla ATR-PL 1 identifica l'ambito di trasformazione numero 1, a destinazione prevalentemente residenziale (R) e soggetto a piano di lottizzazione (PL).
4. Le modalità di attuazione, declinate nella tabella seguente, sono definite in funzione delle caratteristiche di ciascun ambito: localizzazione, estensione, entità e tipologia degli interventi previsti dal DdP.

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	MODALITÀ DI ATTUAZIONE
Area non edificata, o edificata parzialmente o totalmente, nella quale si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o pianovolumetrica	PIANO ATTUATIVO Piano di lottizzazione (PL)

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

ATR	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)
ATPP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI - soggetti a piano di lottizzazione (ATPP-PL)

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

### Articolo 16 Dimensionamento degli ambiti di trasformazione

1. Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano" e nella "Carta degli ambiti di trasformazione" del DdP.
2. Gli ambiti di trasformazione sono delimitati da un perimetro, che ne racchiude la "superficie territoriale" (St).
3. Per ogni ambito di trasformazione, la superficie territoriale St sarà misurata esattamente per mezzo di rilievi strumentali sul campo. Ne consegue che i valori riportati nelle tabelle delle presenti norme sono assolutamente indicativi.
4. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione

Le possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione sono ottenute moltiplicando le "superficie territoriali" (St), misurate secondo il comma precedente, per i rispettivi indici di edificabilità It o di utilizzazione Ut. Ne consegue che i valori riportati nelle tabelle delle presenti norme sono assolutamente indicativi.

### Articolo 17 Ripartizione in sub-ambiti degli ambiti di trasformazione

1. La superficie territoriale St degli ambiti di trasformazione, riportata nella "Carta delle previsioni di piano" e nella "Carta degli ambiti di trasformazione", vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito.
2. Qualora un ambito di trasformazione appartenga a più proprietari, esso può essere suddiviso in ambiti di trasformazione più piccoli (sub-ambiti), corrispondenti a ciascuna proprietà, che possono essere presentati in tempi successivi.
3. La ripartizione in sub-ambiti è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- la forma o la dimensione di ciascun sub-ambito non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito di trasformazione, con particolare riferimento alla viabilità di accesso e di uscita;
  - le opere pubbliche da realizzare in ciascun sub-ambito devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri sub-ambiti;
  - tutti gli impegni e le possibilità edificatorie attribuiti dal DdP all'ambito di trasformazione complessivo devono essere ripartiti in misura proporzionale a ciascun sub-ambito.
4. La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo all'ambito di trasformazione complessivo che individui, nel rispetto delle norme del DdP, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento può essere aggiornato alla presentazione di ogni nuovo sub-ambito.

## **Articolo 18 Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti**

1. Le previsioni del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione si attuano tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale, o tramite altri atti di programmazione negoziata (permessi di costruire convenzionati).
2. Le modalità di attuazione sono indicate nelle schede relative a ciascun ambito, raccolte nello specifico fascicolo dal titolo: "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".
3. Per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Documento di Piano ("ambiti dei piani attuativi residenziali in atto"), 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.

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

1. Il presente Capo definisce i piani attuativi previsti dal Documento di Piano. Gli "ambiti di trasformazione" a cui si fa riferimento negli Articoli seguenti sono da intendersi come "ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo" (piano di lottizzazione).

### Articolo 19 Piani attuativi: definizione e disposizioni generali

1. Gli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo riguardano aree del territorio comunale non edificate, oppure edificate parzialmente o totalmente, nelle quali il PGT prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrica.
2. I tipi di piano attuativo sono definiti dalla legislazione statale e regionale (LR 12/2005, art. 12, comma 1). In particolare, il PGT prevede le seguenti modalità di attuazione:
  - Piano di lottizzazione (PL).
3. I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica o privata.
4. Con riferimento all'art. 14 della LR 12/2005, i piani attuativi sono adottati (comma 1) e successivamente approvati (comma 4) dal Consiglio Comunale, con le procedure definite dal medesimo art. 14.
5. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12 della citata LR 12/2005.
6. Ciascun piano attuativo sarà accompagnato da una specifica convenzione, che definirà nel dettaglio la programmazione temporale del piano, le opere private, le opere pubbliche o di interesse pubblico, gli assetti planovolumetrici di dettaglio ed ogni impegno relativo a compensazioni ecologiche, perequazione urbanistica ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In particolare (LR 12/2005, art. 44, comma 2), le opere di urbanizzazione primaria di ciascun piano attuativo devono essere realizzate prima delle opere private di cui sono al servizio, al netto di eventuali finiture.
7. Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione

Prima dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, senza modifica della destinazione d'uso.

8. Ambiti di trasformazione che riducono le aree agricole

Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, tutti gli ambiti di trasformazione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5%, che il Comune dovrà destinare obbligatoriamente ad interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

### Articolo 20 Piani attuativi: 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 linda 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. Decoro 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, relativa all'edilizia bioclimatica.

### Articolo 21 Piani attuativi: oneri di urbanizzazione

1. 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 per le opere di urbanizzazione primaria;
    - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
  3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria si assolvono con:
    - c) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, fatta salva la facoltà di monetizzazione;
    - d) la realizzazione a cura dei proprietari di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
  4. Ove la realizzazione delle opere di cui ai punti b) e d) comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per l'urbanizzazione primaria e secondaria definiti dal Comune, è corrisposta la differenza.

## Articolo 22 Piani attuativi: aree per servizi

1. All'interno di ciascun piano attuativo, è prescritta un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
2. Le aree per servizi sono destinate ad ospitare le attrezzature al servizio del singolo ambito di trasformazione e del quartiere in cui è inserito. Tali aree sono definite in forma parametrica, in rapporto al numero di abitanti previsto per gli ambiti di trasformazione residenziali (mq/abitante) e alla SLP di progetto per gli ambiti di trasformazione produttivi e polifunzionali (% SLP).
3. In tutti gli ambiti di trasformazione residenziali deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi prescritta dalla LR 12/2005, art. 9, comma 3, pari a 18,00 metri quadrati per abitante. Nel computo di tali aree, si assume che ad ogni abitante corrispondano 100 mc di volume residenziale di progetto.
4. La LR 12/2005 non prescrive una dotazione minima di aree per servizi pubblici negli ambiti di trasformazione con destinazione diversa da quella residenziale.
5. La localizzazione delle aree per servizi pubblici all'interno di ciascun ambito di trasformazione non è stabilita dal PGT, ma è demandata agli strumenti urbanistici attuativi. Tali aree sono rappresentate in modo simbolico, attraverso cerchi colorati, nella "Carta degli ambiti di trasformazione" e nella "Carta dei servizi".
6. Le aree per servizi pubblici possono essere monetizzate in parte, qualora l'acquisizione delle stesse non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in conformità a quanto indicato dall'articolo 46, comma 1, lett. a) della LR 12/2005.
7. Viene in ogni caso definita la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, corrispondente alle aree da destinare a parcheggio (d) e verde attrezzato di quartiere (c2).
8. Le aree per servizi da cedere e monetizzabili negli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo sono dettagliate nei commi seguenti, a seconda della destinazione.
9. Aree per servizi negli ambiti di trasformazione residenziali ATR soggetti a piano attuativo  
 Dotazione complessiva: 26,50 mq/ab.  
 Cessione minima: 12,00 mq/ab, equamente divisa in parcheggio (6,00 mq/ab) e verde attrezzato (6,00 mq/ab).  
 Monetizzazione massima: 14,50 mq/ab.
10. Aree per servizi negli ambiti di trasformazione polifunzionali ATPP soggetti a piano attuativo  
Aree per servizi riferite alla destinazione produttiva  
 Dotazione complessiva: 20% della SLP produttiva di progetto.  
 Cessione minima: 10% della SLP produttiva di progetto, equamente divisa in parcheggio (5% della SLP) e verde attrezzato (5% della SLP).  
 Monetizzazione massima: 10% della SLP produttiva di progetto.  
Aree per servizi riferite alla destinazione commerciale-direzionale-ricettiva  
 Dotazione complessiva: 100% della SLP commerciale di progetto.  
 Cessione minima: 50% della SLP commerciale di progetto, equamente divisa in parcheggio (25% della SLP) e verde attrezzato (25% della SLP).

Monetizzazione massima: 50% della SLP commerciale di progetto.

## Articolo 23 Piani attuativi: tabelle riassuntive delle aree per servizi

### 1. Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo (ATR-PL)

La tabella seguente precisa le aree per servizi in ciascun ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo.

Sigla ambito	Indirizzo	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
		abitanti max	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto	monetizzazione		
			n	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /abit		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
<b>ATR-PL 1</b>	<b>Via Piave</b>	202	6,00	1.211	6,00	1.211	12,00	2.422	26,50	5.349	14,50	2.927
<b>ATR-PL 2</b>	<b>Via Genzone</b>	74	6,00	447	6,00	447	12,00	894	26,50	1.973	14,50	1.080
<b>ATR-PL 3</b>	<b>Via Piave</b>	73	6,00	441	6,00	441	12,00	881	26,50	1.946	14,50	1.065
<b>ATR-PL 4</b>	<b>Via Piave</b>	18	6,00	107	6,00	107	12,00	213	26,50	471	14,50	258
<b>TOTALE</b>		<b>368</b>	<b>6,00</b>	<b>2.205</b>	<b>6,00</b>	<b>2.205</b>	<b>12,00</b>	<b>4.410</b>	<b>26,50</b>	<b>9.739</b>	<b>14,50</b>	<b>5.329</b>

### 2. Ambiti di trasformazione polifunzionali soggetti a piano attuativo: ambito ATPP-PL 1

La tabella seguente precisa le aree per servizi nell'ambito di trasformazione polifunzionale (produttivo e commerciale-direzionale-ricettivo) ATPP-PL 1, situato nel quadrante nord-occidentale del capoluogo, sul confine con il Comune di Villanterio, soggetto a piano attuativo (piano di lottizzazione). Le aree per servizi sono state calcolate ipotizzando che la SLP sia così suddivisa:

- SLP a destinazione produttiva: 50% della SLP totale.
- SLP a destinazione commerciale-direzionale-ricettiva: 50% della SLP totale.

Nel caso in cui il progetto preveda una diversa distribuzione delle destinazioni (in merito alla ripartizione delle destinazioni il PGT lascia piena libertà ai lottizzanti), le aree per servizi dovranno essere determinate in funzione della SLP produttiva o commerciale che saranno realizzate sulla base degli elaborati progettuali.

Sigla ambito	DESTINAZIONE PRODUTTIVA										
	Aree per servizi da cedere							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	SLP_prod	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico			Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			monetizzazione			
		m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP		
<b>ATPP-PL 1</b>	<b>7.526</b>	<b>5%</b>	<b>376</b>	<b>5%</b>	<b>376</b>	<b>10%</b>	<b>753</b>	<b>20%</b>	<b>1.505</b>	<b>10%</b>	<b>753</b>

Sigla ambito	DESTINAZIONE COMMERCIALE, DIREZIONALE, RICETTIVA Aree per servizi da cedere									
	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico						Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	SLP_comm	verde attrezzato	parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP	m <sup>2</sup>	% SLP
<b>ATPP-PL 1</b>	7.526	25%	1.882	25%	1.882	50%	3.763	100%	7.526	50%
										3.763

## **TITOLO IV. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO**

## CAPO I. ATR SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO: PRESCRIZIONI GENERALI

### Articolo 24 ATR soggetti a piano attuativo: tipi di piano attuativo

1. Gli ambiti di trasformazione residenziali ATR possono essere soggetti ai seguenti tipi di piano attuativo:
  - Piano di lottizzazione (ATR-PL).

### Articolo 25 ATR soggetti a piano attuativo: destinazioni d'uso

1. 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	R1	Abitazioni	vedi Articolo 14	
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA del PdR	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

### Articolo 26 ATR soggetti a piano attuativo: perequazione

1. Il Documento di Piano segue il principio della “perequazione d'ambito”, che è ottenuta applicando lo stesso indice di edificabilità It alla superficie territoriale St di ciascun ambito di trasformazione, così come definita all'Articolo 2, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente assegnata dallo strumento attuativo. I volumi derivanti dall'applicazione di tale indice saranno poi realizzati sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
2. Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal DdP solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione del piano attuativo.
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 destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, e se vengono rispettati tutti gli impegni previsti dalla convenzione.

## Articolo 27 ATR soggetti a piano attuativo: incentivi edificatori

1. Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori legati all'edilizia bioclimatica e all'edilizia residenziale sociale, secondo quanto previsto all'art. 11, comma 5 della LR 12/2005.

### 1.1. Incentivi per edilizia bioclimatica

Gli incentivi per edilizia bioclimatica sono riconosciuti 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

Gli incentivi per edilizia residenziale sociale sono riconosciuti 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.

## CAPO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR-PL)

### Articolo 28 ATR-PL: applicazione degli indici di edificabilità

- Il volume edificabile è ottenuto moltiplicando la superficie territoriale St per l'indice di edificabilità It (mc/mq) attribuito dalle presenti norme.

### Articolo 29 ATR-PL: incentivi edificatori

- Gli incentivi edificatori per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale vengono quantificati attribuendo a ciascun ATR-PL un indice di edificabilità aggiuntivo It\_agg, pari, al massimo, al 20% dell'indice di edificabilità minimo It\_min.
- L'entità della maggiorazione percentuale sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dal Regolamento Edilizio e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

### Articolo 30 ATR-PL: capacità edificatoria

- La capacità edificatoria degli ATR-PL è definita nella tabella seguente.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale				Volume			Abitanti	
				totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	m³/abit	
											min	max
ATR-PL 1	Gerenzago	Via Piave	24.030	0,70	0,14	0,84	16.821	3.364	20.185	168	202	
ATR-PL 2	Gerenzago	Via Genzone	8.865	0,70	0,14	0,84	6.206	1.241	7.447	62	74	
ATR-PL 3	Gerenzago	Via Piave	8.742	0,70	0,14	0,84	6.119	1.224	7.343	61	73	
ATR-PL 4	Gerenzago	Via Piave	2.116	0,70	0,14	0,84	1.481	296	1.777	15	18	
TOTALE			43.753	0,70	0,14	0,84	30.627	6.125	36.753	306	368	

(\*) Indice e volume aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

**TITOLO V. AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI  
SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO**

## CAPO I. APP SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO: PRESCRIZIONI GENERALI

### Articolo 31 APP soggetti a piano attuativo: tipi di piano attuativo

- È previsto un solo tipo di piano attuativo:
  - Piano di lottizzazione (ATPP-PL).

### Articolo 32 APP soggetti a piano attuativo: destinazioni d'uso

- Negli ambiti di trasformazione polifunzionali sono ammesse la destinazioni produttiva e commerciale-direzionale-ricettiva.
- 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	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	vedi Articolo 14	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA del PdR	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

### Articolo 33 APP soggetti a piano attuativo: perequazione

- Il Documento di Piano segue il principio della "perequazione d'ambito", che è ottenuta applicando lo stesso indice di utilizzazione Ut alla superficie territoriale St di ciascun ambito di trasformazione, così come definita all'Articolo 2, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente assegnata dallo strumento attuativo. Le SLP derivanti dall'applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
- Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal DdP solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione del piano attuativo.
- 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 destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, e se vengono rispettati tutti gli impegni previsti dalla convenzione.

## **Articolo 34 APP soggetti a piano attuativo: incentivi edificatori**

1. Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori legati all'edilizia bioclimatica e all'edilizia produttiva/commerciale convenzionata, secondo quanto previsto all'art. 11, comma 5 della LR 12/2005.

- 1.1. Incentivi per edilizia bioclimatica

Gli incentivi per edilizia bioclimatica sono riconosciuti 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 produttiva/commerciale convenzionata

L'edilizia produttiva/commerciale convenzionata si riferisce ad infrastrutture produttive/commerciali (capannoni, alloggi ed uffici pertinenziali), realizzate 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 infrastrutture. L'assegnazione o la vendita delle infrastrutture in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

## CAPO II. AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE ATPP-PL 1

### Articolo 35 ATPP-PL 1: applicazione degli indici di edificabilità

- La SLP edificabile è ottenuta moltiplicando la superficie territoriale St per l'indice di utilizzazione Ut (mq/mq) attribuito dalle presenti norme.

### Articolo 36 ATPP-PL 1: incentivi edificatori

- Gli incentivi edificatori per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva/commerciale convenzionata vengono quantificati attribuendo un indice di utilizzazione aggiuntivo Ut\_agg, pari, al massimo, al 20% dell'indice di utilizzazione minimo Ut\_min.
- L'entità della maggiorazione percentuale sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dal Regolamento Edilizio e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

### Articolo 37 ATPP-PL 1: distribuzione delle destinazioni

- Sulla distribuzione della SLP di progetto tra le diverse destinazioni (produttiva e commerciale-direzionale-ricettiva), il PGT lascia totale libertà ai lottizzanti.

### Articolo 38 ATPP-PL 1: capacità edificatoria

- La capacità edificatoria dell'ambito ATPP-PL 1 è definita nella tabella seguente.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale			Superficie linda di pavimento			
				totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minima	aggiuntiva (*)	
			St	Ut_min	Ut_agg	20% mq/mq	Ut_tot	SLP_min	SLP_agg	
			m <sup>2</sup>	mq/mq	mq/mq	mq/mq	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
<b>ATPP-PL 1</b>	<b>Gerenzago</b>	<b>Via Piave</b>	29.867	0,42	0,08	20% mq/mq	0,50	12.544	2.509	15.053

(\*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva/commerciale convenzionata (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

La tabella seguente ripartisce la SLP di progetto in SLP produttiva e SLP commerciale, ipotizzando una equiripartizione della SLP tra le diverse destinazioni (produttiva e commerciale-direzionale-ricettiva).

Sigla ambito	Indirizzo	Suddivisione della SLP per destinazione				
		SLP totale	SLP commerciale, direzionale, ricettiva		SLP produttiva	
			SLP_tot	% SLP_tot	SLP_prod	% SLP_tot
			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>ATPP-PL 1</b>	<b>Via Piave</b>	15.053	50%	7.526	50%	7.526

## **TITOLO VI. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE**

### **Articolo 39 Indicazioni geologico-tecniche**

1. Il presente articolo disciplina la componente geologica relativa agli interventi edilizi ed urbanistici in tutto il territorio comunale. Occorre fare riferimento esplicito al Documento:

["Studio geologico del territorio comunale allegato al Piano di Governo del Territorio](#)

[Legge Regionale n. 12/2005, DGR n. 1566/2005](#)

[Determinazione del reticolo idrico minore](#)

[DGR n. 7868/2002 e n. 13950/2003](#)"

Il documento è stato redatto dal dott. geol. Felice Sacchi nell'anno 2007. Esso è costituito dai seguenti elaborati:

- Fascicolo 1 - "Relazione geologica generale".
- Tavola 1 - "Carta geologica e strutturale dell'intero territorio comunale".
- Tavola 2 - "Carta idrogeologica e idrologica dell'intero territorio comunale".
- Tavola 3 - "Carta dei vincoli e di sintesi".
- Tavola 4 - "Carta della pericolosità sismica locale".
- Tavola 5 - "Carta della fattibilità dell'intero territorio comunale".
- Tavola 6 - "Carta del recepimento del reticolo principale e individuazione del reticolo idrico minore di competenza del consorzio di bonifica e di competenza del Comune".

2. La classificazione utilizzata ha il compito di fornire:

- le indicazioni di massima sulle varie destinazioni d'uso;
- gli elementi da valutare per gli interventi di piano;
- le indagini da prescrivere (geologiche, geotecniche, etc.) in sede di progettazione dei singoli interventi;
- le direttive per programmare eventuali opere di riduzione di rischi potenziali;
- le direttive per programmare controlli/verifiche periodici di fenomeni in atto.

3. Le norme attuative riguardanti geologia, geotecnica ed ambiente sono riferite all'azzonamento riportato nella Tavola 5 - "Carta della fattibilità dell'intero territorio comunale"; pertanto esse andranno applicate agli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica ed ambientale del territorio comunale.

4. Per ogni progetto di edificazione di edifici e di infrastrutture, il rilascio dei provvedimenti abilitativi è soggetto alla presentazione di relativa relazione geologico-tecnica ed idrogeologica, ai sensi delle direttive emanate dal D.M. LL.PP. del 11/03/1988 e Circolare LL.PP. n. 30483 del 24/09/1988 ("Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"), D.M. LL.PP. 20 /11/97 ("Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento"), Legge 109/94 e successive modificazioni, D.P.R. n. 554 del 21/12/1999, nuove "Norme Tecniche delle costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008, oltre che a nuove leggi e regolamenti della Regione Lombardia. È opportuno precisare altresì che le indicazioni fornite in merito alla fattibilità geologica, in quanto espresse a scala territoriale, sono da ritenere indicative e non costituiscono in ogni caso deroga alle norme prescritte dal D.M. 11 marzo 1988 ed alla Circ. LL.PP. 24 settembre 1988 n. 30483.

5. Lo studio geologico e geotecnico di progetto da produrre ai sensi di tali normative, con analisi critica degli elaborati geologici ed idrogeologici, deve essere allegato alla documentazione tecnica a corredo della richiesta di concessione e/o autorizzazione; tutti gli elaborati dovranno essere necessariamente firmati da tecnico abilitato. Nelle fasce di transizione tra le varie classi si renderà necessario considerare anche le indicazioni fornite per la classe dotata di caratteristiche più scadenti. Dovranno inoltre essere valutati i possibili areali d'influenza delle puntuali e lineari situazioni di pericolosità che sono state segnalate nel corso dello studio. In generale, nella documentazione di progetto dovrà essere verificata la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di potenziale dissesto presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. È opportuno precisare che le indicazioni fornite in merito all'edificabilità si riferiscono a costruzioni di non particolare mole e complessità strutturale.

6. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive contenute nelle leggi dello Stato e della Regione, negli strumenti di pianificazione sovracomunale e in altri piani di tutela del territorio e dell'ambiente.

### **Articolo 40 Classi di fattibilità geologica**

1. La fattibilità geologica è intesa come la capacità di un territorio di ricevere senza significative compromissioni

le scelte di urbanizzazione di tipo insediativo, produttivo o terziario e di mantenere un corretto processo evolutivo territoriale.

2. Vengono evidenziati e valutati la pericolosità e il rischio geologico, riassumendo con il termine "geologico" i seguenti elementi territoriali: idraulico, idrogeologico, pedologico, geotecnico, antropico.
3. Sulla base dell'identificazione della pericolosità generata da un determinato fenomeno e dal conseguente rischio ad essa legato, sono individuate le classi di fattibilità geologica:
  - CLASSE 3. Fattibilità con consistenti limitazioni.
  - CLASSE 4. Fattibilità con gravi limitazioni. A sua volta, la classe 4 è divisa nelle sottoclassi 4A e 4B.
4. CLASSE 3: FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. Le indagini e gli approfondimenti dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto dovranno essere consegnate, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei piani attuativi (LR n. 12/2005, art. 14), o in sede di richiesta del premesso di costruire (LR n. 12/2005, art. 38). Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dai DM 11 marzo 1998 e 14 settembre 2005.

Nella progettazione degli edifici la cui tipologia rientra nell'elenco di cui al DDUO 19904/03 o per edifici il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali è necessario effettuare un approfondimento di carattere sismico di 3° livello (D.G.R. 8/1566 del 22-12-2005) oppure utilizzare i parametri previsti dalla normativa nazionale (Ordinanza 3274 del 20-03-2003 e D.M. 14-09-2005 "Norme tecniche per le costruzioni") per la ZONA SISMICA 3.

Appartengono a questa classe la quasi totalità dei terreni del territorio comunale di Gerenzago, così classificati per la presenza della falda superficiale e per la presenza di terreni con orizzonti a limitate caratteristiche geotecniche. Sono state individuate, tramite il presente studio, limitazioni al cambio di destinazione d'uso, quale la presenza delle falda freatica entro il metro e mezzo da piano campagna con conseguente necessità di dover impermeabilizzare le strutture sotterranee quali box e scantinati in genere e dover ricorrere a sistemi di aggottamento delle acque fatiche per eseguire scavi, inoltre bisogna considerare che con l'edificazione non si devono creare vie preferenziali di percolazione degli inquinanti nella falda.

#### Particolari limitazioni a protezione della falda freatica

La capacità protettiva dei suoli nei confronti delle acque sotterranee nel territorio di Gerenzago va da capacità moderata a bassa, nonostante questo i suoli sono considerati moderatamente adatti allo Spandimento dei liquami ad uso agronomico.

Al fine però di mantenere e migliorare la qualità delle acque fatiche sono da VIETARE sui terreni di questa classe e su tutto il territorio comunale:

- L'insediamento di attività a rischio previste dalla direttiva CEE Seveso.
- L'apertura di pozzi perdenti.
- L'esecuzione di pozzi di sfruttamento delle acque che non prevedano una adeguata cementazione ed impermeabilizzazione dei primi metri di terreno con materiali quali fanghi bentonitici, compactonite o boiacca di cemento addittivata con impermeabilizzanti.
- La dispersione dei liquidi fognari nei primi strati del sottosuolo senza una accurata indagine idrogeologica che ne stabilisca le modalità.
- La dispersione di liquidi fognari in corsi d'acqua superficiali senza la necessaria depurazione e con caratteristiche difformi da quanto stabilito dalla legge n. 258/2000.
- La dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade.
- L'aperture di cave che possono essere in connessione con la falda o che permettano, con l'asportazione degli strati fini superficiali, l'infiltrazione degli inquinanti.
- Lo stoccaggio anche temporaneo all'aperto di rifiuti pericolosi e tossici nocivi.
- Le discariche all'aperto di materiali lisciviabili.
- In questi terreni inoltre sono da prescrivere.
- La manutenzione di una adeguata rete di fossi drenanti che smaltiscano rapidamente le acque meteoriche.
- I depositi di liquami, concimi chimici e/o organici devono avvenire in contenitori stagni o su platee dotate di raccolta del percolato come previsto dalla legge 50/95.
- L'esecuzione di collettori fognari e di qualsiasi tubazione contenente liquidi o solidi considerati inquinanti delle acque devono avere la possibilità di essere ispezionabili onde verificarne la tenuta.
- L'interramento di serbatoi di carburanti devono, come prescritto dalle vigenti leggi essere in doppia camicia.

#### Valutazioni finali

Lo studio ha evidenziato situazioni idrogeologiche e/o geologiche che impongono limitazioni alla trasformazione d'uso dei terreni, per la natura e l'entità dei rischi individuati. Per il superamento di queste limitazioni e per l'utilizzo di queste aree a fini urbanistici si rendono necessarie indagini mirate di carattere geologico, geologico-tecnico, ed idrogeologico che interessino non solo la particella in trasformazione ma anche i terreni circostanti per una adeguata progettazione delle opere di fondazione anche di tipo profondo, di scolo delle acque superficiali e/o profonde, di eventuali opere di sistemazione e bonifica dei terreni.

Per le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile, si rende necessario uno studio idrogeologico che indichi le prescrizioni per il superamento delle limitazioni e che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

In questa classe sono da imporre indagini atte ad individuare le caratteristiche meccaniche dei terreni, l'individuazione della presenza e soggiacenza della falda, anche spinte in profondità per valutare opere di fondazione profonde.

La tipologia delle indagini proposte sono le seguenti: sondaggi geognostici, trincee esplorative, prove penetrometriche, indagini geofisiche elettriche onde conoscere il livello di falda e l'andamento della stessa con l'evolversi delle stagioni e la permeabilità dei terreni facenti parte del suolo e dei primi strati del sottosuolo.

## 5. CLASSE 4: FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. a tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Le indagini e gli approfondimenti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione ed alla progettazione. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38). Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal DM 11 marzo 1988 e dal 14 settembre 2005.

Nella progettazione degli edifici la cui tipologia rientra nell'elenco di cui al DDUO 19904/03 o per edifici il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali è necessario effettuare un approfondimento di carattere sismico di 3° livello (D.G.R. 8/1566 del 22-12-2005) oppure utilizzare i parametri previsti dalla normativa nazionale (Ordinanza 3274 del 20-03-2003 e D.M. 14-09-2005 "Norme tecniche per le costruzioni) per la ZONA SISMICA 3.

Questa classe è stata scissa in due sottoclassi perché i terreni che ne fanno parte sono di molteplice natura e la vincolistica legislativa è diversa per ogni gruppo. Appartengono infatti a queste categorie:

- Gli alvei attivi dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore e le relative fasce di rispetto di competenza del Comune (Sottoclasse 4A).
- Gli alvei attivi dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore non demaniali (Sottoclasse 4B).

## 6. SOTTOCLASSE 4A: FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

In sottoclasse 4A sono posti i terreni che costituiscono gli alvei attivi dei corsi d'acqua del reticolo minore di competenza del Comune e delle fasce di rispetto di questi corsi d'acqua larghe 4 metri.

Si fa presente che il punto di partenza per la misurazione della larghezza di queste fasce è stabilito dalle vigenti leggi ed è rappresentato dal ciglio di erosione della sponda dell'alveo del corso d'acqua o se esistente dal piede esterno dell'argine che impedisce lo straripamento o dal piede dell'argine di contenimento delle piene catastrofiche.

Le attività di polizia idraulica, intese come attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici nonché il rilascio delle previste autorizzazioni e concessioni sono svolte dal Comune di Gerenzago.

Per stabilire le attività ammesse, vietate e/o da concedere entro le fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori, il testo di riferimento è sempre il RD n. 523/1904.

Attività vietate all'interno delle fasce di rispetto ampie 4 metri dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore di competenza del Comune di Gerenzago

A proposito degli argini e delle altre opere che riguardano il regime delle acque pubbliche, trattandosi di argini pubblici, i quali possono rendersi praticabili per strade pubbliche e private sulla domanda che venisse fatta dalle amministrazioni o da particolari interessati, potrà loro concedersene l'uso sotto le condizioni che per la perfetta conservazione di essi argini saranno prescritte dal Comune di Gerenzago e potrà richiedersi alle dette amministrazioni o ai particolari un concorso nelle spese di ordinaria riparazione e manutenzione. Allorché le amministrazioni o i privati si rifiutassero di assumere la manutenzione delle sommità arginali ad uso strada, o non la eseguissero dopo averla assunta, i corrispondenti tratti d'argine verranno interclusi con proibizione del transito.

Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni di pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere.
- Le piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque.
- Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le rive dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea in cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatoi pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde.
- La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella, nelle rispettive località, stabilita o determinata dal Comune di Gerenzago.
- Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche, lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili.
- Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di metri quattro per le piantagioni, gli smovimenti del terreno, le fabbriche e per gli scavi.
- Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti.
- Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici, tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti.
- Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe, o banchine dei pubblici canali e loro accessori.
- L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minori di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dal Comune di Gerenzago, sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque.
- Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzate, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche.
- I lavori od atti non autorizzati con cui venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari.
- Lo stabilimento di molini natanti.
- L'occupazione e le riduzione delle aree di espansione e divagazione dei corsi d'acqua al fine della moderazione delle piene così come riportate nella allegata documentazione cartografica.
- Lo stoccaggio anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere, sia di provenienza civile che industriale, di reflui organici, dello stallatico e di ogni tipo di fango.
- Le nuove edificazioni e movimenti di terra all'interno della fasce di rispetto e delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua.

Al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici, sono vietate la copertura e la tombinatura parziali o totali dei corsi d'acqua che non siano imposte da ragioni di tutela della pubblica incolumità (vedi Testo aggiornato del Decreto Legislativo n. 152/06).

Infine, non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione. In caso di necessità e di impossibilità di diversa locazione le stesse potranno essere interrate.

#### Attività soggette ad autorizzazione

Sono opere ed atti che non si possono eseguire se non con speciale permesso del Comune di Gerenzago e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, i seguenti:

- La formazione di pennelli, chiuse ed altre simili opere nell'alveo dei fiumi e torrenti per facilitare l'accesso e l'esercizio dei porti natanti e ponti di barche.
- La formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale.
- I dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri cento dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni di cui all'art. 95, lettera c).
- Le piantagioni delle alluvioni a qualsivoglia distanza dalla opposta sponda, quando si trovino di fronte di un abitato minacciato da corrosione, ovvero di un territorio esposto al pericolo di dilavamenti.
- La formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, agli abbeveratoi, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti.

- La ricostruzione, tuttoché senza variazioni di posizione e forma, delle chiuse stabili ed incili delle derivazioni, di ponti, ponti canali, botti sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali demaniali.
- Il trasporto in altra posizione dei molini natanti stabiliti sia con chiuse, sia senza chiuse, fermo l'obbligo dell'intera estirpazione delle chiuse abbandonate.
- L'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dal letto dei fiumi, torrenti e canali pubblici, eccettuate quelle località ove, per invalsa consuetudine si suole praticare senza speciale autorizzazione per usi pubblici e privati. Anche per queste località però l'autorità amministrativa limita o proibisce tali estrazioni ognqualvolta riconosca poterne il regime delle acque e gli interessi pubblici o privati esserne lesi.
- L'occupazione delle spiagge dei laghi con opere stabili, gli scavi lungo esse che possano promuovere il deperimento o recar pregiudizio alle vie alzaie ove esistono, e finalmente la estrazione di ciottoli, ghiaie o sabbie, fatta eccezione, quanto a detta estrazione, per quelle località ove per consuetudine invalsa si suole praticare senza speciale autorizzazione.
- Le nuove costruzioni nell'alveo dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici o canali demaniali, di chiuse, ed altra opera stabile per le derivazioni di ponti, ponti canali e botti sotterranee, non che le innovazioni intorno alle opere di questo genere già esistenti.
- La costruzione di nuove chiaviche di scolo a traverso gli argini e l'annullamento delle esistenti.

Sono consentite, previa autorizzazione e/o concessione rilasciata dal Comune di Gerenzago:

- Le difese radenti, che dovranno essere realizzate in modo da non deviare la corrente verso sponda opposta né provocare restrinimenti dell'alveo. Le difese non dovranno comportare il restrinimento della sezione dell'alveo e dovranno essere a quota non superiore al piano campagna. le opere dovranno essere inoltre caratterizzate da pendenze e tipologie costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua. La realizzazione di muri di sponda verticali o comunque ad elevata pendenza, sarà consentita unicamente all'interno dei centri abitati e comunque dove non siano possibili alternative a causa della limitatezza delle aree disponibili.
- Gli interventi di cui al presente punto dovranno essere progettati secondo le prescrizioni della deliberazione n. 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po.
- Gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature ed infrastrutture in genere) che, qualora di luce superiore a 6 metri, dovranno essere progettati e realizzati secondo le prescrizioni della direttiva n. 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po. Nella progettazione andrà comunque verificato che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante anche per piene superiori a quella di progetto. In ogni caso, i manufatti di attraversamento non dovranno: a) restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso; b) avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna; c) comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

#### Altre considerazioni

Il comune si riserva, valutando caso per caso, di far applicare le previsioni della direttiva 2/99 dell'Autorità di Bacino, in tutto o in parte, anche alla progettazione e realizzazione di attraversamenti con luce inferiore a 6 metri. Anche tali infrastrutture dovranno essere, comunque, dimensionate per una portata di piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni.

I manufatti al di sotto dell'alveo che dovranno essere realizzati a quote inferiori a quelle raggiungibili in base alla evoluzione morfologica prevista per l'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

Gli scarichi che devono essere autorizzati anche dalla Provincia di Pavia, anche ai sensi del D.L. 152/06, nei limiti sotto riportati, fissati al punto 6 dell'allegato B alla DGR 1 agosto 2003 n 7/13950:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziale ed industriale;
- 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubblica fognatura.

I suddetti limiti valgono per tutte le portate da scaricare nei corsi d'acqua sia del reticolo principale che minore esistenti nel territorio comunale di Gerenzago.

I manufatti di recapito dovranno essere realizzati in modo che gli scarichi avvengano nella medesima direzione del flusso delle acque e dovranno avere accorgimenti tecnici (quali dissipatori di energia) per evitare l'innesto di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e pulizia dell'alveo senza modifiche della sezione di deflusso e di manutenzione straordinaria volti a garantire la corretta sezione di deflusso dovranno essere progettati e realizzati sempre secondo le prescrizioni della deliberazione 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po.

Per quanto riguarda l'attività edilizia, all'interno delle fasce e delle aree di divagazione e di espansione dei corsi d'acqua sono esclusivamente consentite le demolizioni senza ricostruzioni, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti alle lettere a, b, c, della legge 5 agosto 1978 n 457, senza aumento di superficie o volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso.

La sdeemanializzazione di aree comunque abbandonate, sia a seguito di eventi naturali che per fatti artificiali indotti dall'attività antropica, potrà essere effettuata con provvedimento da rilasciarsi da parte dell'Agenzia del Demanio, previa acquisizione del nulla osta idraulico dell'Ente a ciò preposto.

Tutto quanto riportato in relazione alle attività vietate o consentite previa autorizzazione e concessione all'interno delle fasce di rispetto, vale anche per i corsi d'acqua combinati per i quali sussistono ugualmente le fasce di rispetto.

Vanno comunque applicate, quando ricorrono i casi previsti, le deliberazioni dell'Autorità di Bacino del fiume Po n. 2/99, e numeri 1, 2, 3, 4, 5/2001.

Per gli interventi consentiti, previa autorizzazione e concessione di polizia idraulica, dovranno essere adottate in via preferenziale tecniche di ingegneria naturalistica, a tal fine si propone l'applicazione delle tecniche illustrate nel Quaderno di Ingegneria Naturalistica approvato dalla Regione Lombardia con DGR 29 febbraio 2000 n 6/48740.

Quando l'area oggetto di intervento ricade in zona soggetta a vincolo paesistico è necessario ottenere l'apposita autorizzazione Regionale o Comunale secondo quanto stabilito dalla l.r. 18/1977.

L'art. 21 del PAI riporta inoltre che i soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari di tombinature esistenti su corsi d'acqua naturali, devono predisporre una verifica idraulica delle opere di tombinatura in corrispondenza degli attraversamenti urbani, sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino. Le amministrazioni competenti in relazione agli esiti della verifica idraulica, individuano gli interventi strutturali di adeguamento necessari per garantire il naturale deflusso delle acque, privilegiando il ripristino a cielo aperto.

Il comune, in caso di necessità di modificare o di definire i limiti alle aree demaniali sul reticolo idrico minore, dovrà proporre alla Agenzia del Demanio competente per la territorialità, le nuove delimitazioni.

Le richieste di sdeemanializzazione sul reticolo idrico minore dovranno essere inviate alla Agenzia del Demanio competente per la territorialità, fornendo contestualmente il nulla osta idraulico comunale.

## 7. SOTTOCLASSE 4B: FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

In classe 4B sono posti i terreni che costituiscono gli alvei attivi degli altri corsi d'acqua non demaniali del territorio di Gerenzago. Per questi corsi valgono le prescrizioni degli articoli n. 891, 892, 893 e 897 del Codice Civile.

### Articolo 891 - Distanze per canali e fossi

Chi vuole scavare fossi o canali presso il confine, se non dispongono in modo diverso i regolamenti locali, deve osservare una distanza eguale alla profondità del fosso o canale. La distanza si misura dal confine al ciglio della sponda vicina, la quale deve essere a scarpa naturale ovvero munita di sostegno. Se il confine si trova in un fosso comune o in una via privata, la distanza si misura da ciglio a ciglio o dal ciglio al lembo della via.

### Articolo 892 - Distanze per gli alberi

Chi vuole piantare alberi presso il confine, deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, dagli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, devono essere osservate le seguenti distanze dal confine:

- Tre metri per gli alberi di alto fusto. Rispetto alle distanze, si considerano alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani, e simili.
- Un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto. Sono reputati tali quelli il cui fusto, sottilo ad altezza non superiore a tre metri, si diffondono in rami.
- Mezzo metro per viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore ai due metri e mezzo.

La distanza deve essere però di un metro, qualora le siepi siano di ontano, di castagno o altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di due metri per siepi di robinie.

La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina.

Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.

### Articolo 893 - Alberi presso strade, canali e sul confine dei boschi

Per gli alberi che nascono o si piantano nei boschi, sul confine con i terreni non boschivi, o lungo le strade o le sponde dei canali, si osservano, trattandosi di boschi, canali, e strade di proprietà privata, i regolamenti e, in mancanza, gli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, si osservano le distanze prescritte dall'art. precedente.

### Articolo 897 - Comunione di fossi

Ogni fosso interposto tra due fondi si presume comune. Si presume che il fosso appartenga al proprietario che se ne serve per gli scoli delle sue terre, o al proprietario del fondo dalla cui parte è il getto di terra o lo spурго ammucchiato da almeno tre anni. Se uno o più di tali segni sono da una parte e uno o più dalla parte opposta, il fosso si presume comune.

## Articolo 41 Criteri di vincolo idrogeologico e paesaggistico per le fasce fluviali

1. I corsi d'acqua di superficie del reticolo idrografico principale sono sottoposti a vincolo idrogeologico assoluto per una fascia di 10 m dalla sponda o dal piede dell'argine, ai sensi del R.D. 523/1904 "Testo unico delle leggi sulle opere idrauliche". Valgono inoltre le prescrizioni del comma c, art. 1 della Legge 431/85 per i corsi d'acqua iscritti in elenco al T.U. approvato con R.D. 11/12/33 n. 1775, in cui si ritengono sottoposti a vincolo paesaggistico per una fascia di 150 m, ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n. 1497.
2. Il vincolo di inedificabilità di 10 m di cui al R.D. 523/1904 vige sino all'assunzione da parte dei comuni di apposito provvedimento ai sensi della DGR 25 gennaio 2002, n. 7/7868, pubblicata sul BURL del 15 febbraio 2002.
3. Tale vincolo prevede la seguente prescrizione: "su tutte le acque pubbliche, come definite dalla legge 36/94 e relativo regolamento, valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 metri dalle sponde, fino all'assunzione da parte dei comuni del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della DGR n. 7/7868 del 25 gennaio 2002".
4. Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99, è vietata la tominatura di qualsiasi corso d'acqua.

## Articolo 42 Aree soggette ad amplificazione sismica

1. Per quanto riguarda le aree soggette ad amplificazione sismica, agli approfondimenti e prescrizioni derivanti dalla classe di fattibilità assegnata devono essere associate le norme specifiche previste dal D.M. 14/09/05 e succ. D.M. 14/01/08.
2. Per il territorio comunale di Gerenzago, che rientra in zona sismica IV, è obbligatorio il 3° Livello di approfondimento.

SIGLA	SCENARIO DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE	CLASSE DI PERICOLOSITÀ SISMICA
Z2	Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale)	H2 3° Livello di approfondimento

## Articolo 43 Reticolo idrico principale e minore di competenza comunale

1. Le prescrizioni e i vincoli di polizia idraulica per le fasce di rispetto del reticolo idrico principale e di quello minore di competenza comunale sono precisati nello specifico studio, condotto secondo la normativa vigente (DGR 25/01/02 - n. 7/7868 "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dalla LR 1/2000 - art. comma 114 "Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica" e s.m.i.).
2. Esso è costituito da una parte grafica, con individuazione del reticolo idrografico e definizione delle relative fasce di rispetto, e dalla relazione esplicativa, contenente la normativa da applicare alle suddette fasce di rispetto con indicazione delle attività consentite, di quelle soggette ad autorizzazione comunale e di quelle non ammesse.
3. Detto studio di settore è da considerare parte integrante del presente piano.

## TITOLO VII. TUTELA DEL PAESAGGIO

### Articolo 44 Piano del paesaggio

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

### Articolo 45 Indicazioni per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole

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

## **Articolo 46 Indicazioni per il Piano delle Regole: individuazione e tutela dei centri, nuclei e insediamenti storici**

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

## **Articolo 47 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione**

1. Gli ambiti di trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. 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 corredata da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra il PGT nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microurbanistico, 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 degli ambiti di trasformazione dà conto dell'avvenuta verifica della coerenza delle previsioni e della proposta progettuale con il PGT e il Piano del Paesaggio, acquisito preliminarmente il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.
4. Nel caso in cui gli ambiti di trasformazione interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle suddette aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D.Lgs. 42/2004 ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative misure di conoscenza"), ove esistente, e dalla DGR 2121 del 15 marzo 2006 ("Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12").
5. Nel caso in cui gli ambiti di trasformazione interessino aree di degrado o compromissione paesaggistica, dovranno essere definiti appropriati scenari organici di riqualificazione paesaggistica dei suddetti ambiti. La valutazione degli interventi dovrà essere effettuata con specifico riferimento alle necessarie coerenze con detti scenari, considerando le eventuali necessità di confronto intercomunale di cui al comma 11 dell'articolo 39 delle norme del PPR; nel caso in cui la pianificazione attuativa abbia definito anche specifiche e dettagliate norme e indicazioni paesaggistiche per gli interventi di recupero, si applicano le semplificazioni procedurali di cui al comma 12 del citato articolo 39 delle norme tecniche del PPR, ossia il giudizio paesistico si intende positivamente espresso qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio.

## **Articolo 48 "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole**

1. Esame di impatto paesistico

Ai sensi degli articoli 35-40 della Parte IV ("Esame paesistico dei progetti") delle norme del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), tutti i progetti urbanistici ed edilizi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

2. Sensibilità paesistica del sito, incidenza paesistica del progetto

L'esame di impatto paesistico esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato (art. 38 norme PPR). Il progettista, in fase di elaborazione del progetto, deve valutare:

- La sensibilità paesistica del sito (art. 36). Essa è determinata dalle caratteristiche del sito stesso, nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce, secondo quanto stabilito nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", di cui alla DGR 11045/2002.
  - L'incidenza paesistica del progetto (art. 37). Si definisce incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesaggistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato ad ospitare.
3. L'impatto paesistico viene determinato in base alla combinazione della sensibilità del sito e dell'incidenza del progetto, secondo quanto stabilito nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", di cui alla DGR 11045/2002 (art. 38 norme PPR).
4. Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel PGT è stata elaborata la "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica" (Piano delle Regole). Il territorio comunale è stato diviso in zone omogenee, a ciascuna delle quali è stata attribuita una classe di sensibilità, sulla base dei valori di giudizio indicati nella DGR 11045/2002:
- Sensibilità molto bassa;
  - Sensibilità bassa;
  - Sensibilità media;
  - Sensibilità alta;
  - Sensibilità molto alta.
5. Nella "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica", le classi di sensibilità paesaggistica sono state attribuite con i seguenti criteri (sono state escluse le classi "molto bassa" e "bassa"):

#### **Sensibilità molto alta**

- Ambiti residenziali del tessuto storico ed ambiti agricoli delle cascine storiche.
- "Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici", così come individuate dalle Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP, disciplinate dall'art. 33, commi 6-14 delle NTA del Piano Provinciale, integralmente recepite dal PGT.
- Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua (Cavo Litta di Bissona, Roggia Miradola, Roggia Vecchia, Roggia Bollana, Roggia Todeschino).

#### **Sensibilità alta**

- Tutte le parti libere del territorio comunale (spazio aperto o "sistema rurale-paesistico-ambientale"), con l'eccezione degli ambiti per cui è stata prevista una classe di sensibilità molto alta.

#### **Sensibilità media**

- Aree per servizi, ambiti residenziali e produttivi del tessuto consolidato del capoluogo e dei nuclei edificati isolati.

## **Articolo 49      Rete Ecologica Regionale (RER) e Rete Ecologica Comunale (REC)**

1. Il PGT del comune di Gerenzago recepisce le indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008, successivamente integrata con DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009. Il comune di Gerenzago si trova nel Settore 75 ("Colle di San Colombano").

Settore della Rete Ecologica Regionale (RER)	
Settore 75	COLLE DI SAN COLOMBANO

Sulla base della lettura delle rilevanze e delle esigenze di riqualificazione del paesaggio comunale e delle presenze naturalistiche, le tavole della RER individuano i seguenti elementi:

- Elementi di secondo livello.
2. Le indicazioni prescrittive RER, di carattere generale e di carattere puntuale, sono individuate nella Tavola del PGT "Carta della Rete Ecologica e rapporto con la RER":

### **2.1. ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO**

A Gerenzago, gli "elementi di secondo livello" della RER individuano le fasce di rispetto (ampiezza

circa 20 metri) dei corsi d'acqua principali che attraversano il territorio comunale:

- Roggia Todeschina.
- Roggia Miradola.
- Roggia Bollana.

3. Le indicazioni prescrittive della RER, di carattere generale e di carattere puntuale, sono individuate nelle Tavole del DdP, del PdR e del PdS; le indicazioni di dettaglio sono riportate nel fascicolo "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".
4. All'interno del PGT, ai sensi delle DGR 8515/2008 e 10962/2009, è stato elaborato un progetto di Rete Ecologica Comunale (REC), traducendo le indicazioni della RER su scala comunale ed inserendo nuovi elementi di salvaguardia e valorizzazione ecologica. Il progetto di REC è contenuto nella "Carta del verde e ipotesi di Rete Ecologica Comunale" del Piano dei Servizi.

## ALLEGATO 1 SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE

### 1. Caratteri qualificanti 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 ed economici offerti dalle specie autoctone comportano 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 consigliate per significativi caratteri storico-paesistici, che si consiglia di utilizzare.

### 3. Elenco delle specie arboree autoctone 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 hibrida*)
- 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 pyruster*)
- 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*)