

Comune di Muggiò

Provincia di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Piano delle Regole

RP.04 Norme Tecniche di Attuazione

Modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

10 dicembre 2009

Adottato con delibera del C.C.
Pubblicato
Approvato dal C.C. con delibera
Pubblicata sul BURL

n° del
il.
n°del
n° del

I progettisti:

Il responsabile del procedimento

Il sindaco

INDICE

Titolo I – Generalità

Art. 1	Contenuto e finalità del Piano delle Regole	pag.	1
Art. 2	Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT	pag.	1
Art. 3	Definizione dei parametri e degli indici edilizi	pag.	2
Art. 4	Destinazioni d'uso	pag.	4
Art. 5	Aree di pertinenza	pag.	7
Art. 6	Parcheggi di pertinenza	pag.	8
Art. 7	Definizione degli interventi edilizi	pag.	9
Art. 8	Attuazione del Piano delle Regole	pag.	9
Art. 9	Criteri di perequazione	pag.	11
Art. 10	Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico	pag.	11

Titolo II – Disciplina delle aree

Art. 11	Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei	pag.	13
Art. 12	Criteri di determinazione della capacità edificatoria delle zone del tessuto consolidato	pag.	13
Art. 13	Aree residenziali consolidate: norme generali	pag.	13
Art. 14	Aree A: nuclei e complessi edilizi storici	pag.	15
Art. 15	Aree B1: residenziali a villini o palazzine	pag.	17
Art. 16	Aree B2: residenziali con edificazione a cortina o in serie aperta	pag.	17
Art. 17	Aree B3: residenziali dei quartieri recenti	pag.	17
Art. 18	Aree C: residenziali di completamento del tessuto consolidato	pag.	18
Art. 19	Aree del tessuto consolidato produttivo: norme generali	pag.	19
Art. 20	Aree D1: Insediamenti per la produzione industriale e artigianale di beni	pag.	20
Art. 21	Aree D2: Insediamenti esistenti per la produzione industriale e artigianale e per l'attività terziaria	pag.	22
Art. 22	Aree D3: insediamenti commerciali e per la produzione terziaria di servizi	pag.	22
Art. 23	Aree D4: Zone per impianti di distribuzione dei carburanti	pag.	23
Art. 24	Aree E1: Aree agricole di valore strategico	pag.	24
Art. 25	Aree E2: Aree agrurbane dei parchi sovracomunali	pag.	24
Art. 26	Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico	pag.	25

Titolo III – Vincoli e salvaguardie

Art. 27	Parco locale del Grugnotorto Villorresi	pag.	26
Art. 28	Fasce di rispetto cimiteriale e delle infrastrutture	pag.	26
Art. 29	Zone a verde di interposizione e mitigazione	pag.	26
Art. 30	Aree di salvaguardia delle risorse idriche e dei corsi d'acqua superficiali	pag.	27
Art. 31	Immobili assoggettati a tutela	pag.	27

Titolo IV – Norme finali

Art. 32	Piano di Zona vigente (ex lege 167/1962 e s.m.i.)	pag.	28
Art. 33	Salvaguardia dei piani attuativi vigenti	pag.	28
Art. 34	Accordo di Programma DAR 28.10.03 n° 18027	pag.	28
Art. 35	Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi	pag.	28
Art. 36	Norme per la recinzione delle aree edificabili	pag.	29
Art. 37	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	pag.	29
Art. 38	Edifici condonati	pag.	29

Appendice 1 - Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII	pag.	30
--	------	----

Appendice 2 - Schede di orientamento dei comparti soggetti a pianificazione attuativa	pag.	35
---	------	----

Appendice 2 bis- Azzonamento dei Lotti del Piano di Zona	pag.	36
--	------	----

Appendice 3 – Norme geologiche (estratto della “Componente geologica a supporto del PGT)	pag.	37
--	------	----

Titolo I – Generalità

Art. 1- Contenuto e finalità del Piano delle Regole

1.1 Il piano delle regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica,
 - 1) il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
 - 2) l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla lettera a), nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale, compresi l'indicazione di aree da assoggettare a eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, il ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, gli interventi di rinaturalizzazione dei siti e gli interventi di trasformazione urbana, programmi di recupero urbano (PRU) o programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST);
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

1.2 Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere prescrittivo e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.

1.3 L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP01). Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.

1.4 Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:

RA.01	Uso prevalente dei fabbricati, scala 1/5.000
RA.02	Uso del suolo non urbanizzato, scala 1:5.000
RA.03	Densità edilizie, rapporti di copertura, altezza degli edifici, scala 1:10.000
RA.04	Edifici dei nuclei storici: stato attuale e tipologie
RA.05	Catalogo degli elementi di interesse storico, architettonico, ambientale (Allegato alla Relazione Illustrativa).
RP.01	Carta della disciplina delle aree, scala 1:5.000
RP.01bis	Carta della disciplina delle aree, scala 1:2.000
RP.02	Disciplina degli interventi sugli edifici dei nuclei storici , scala 1:1.000
RP.03	Relazione illustrativa
RP.04	Norme Tecniche di Attuazione
RP.05	Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico (Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione)

Per l'individuazione delle disposizioni di piani sovracomunali e di vincoli gravanti sul territorio comunale il Piano delle Regole rimanda agli elaborati allegati al Documento di Piano.

Art. 2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT

Le presenti norme si coordinano con quanto disciplinato dal Piano dei Servizi e con gli obiettivi indicati dal Documento di Piano.

Per quanto concerne le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione si rimanda integralmente ai Criteri di Attuazione riportati nel Documento di Piano.

Art. 3 Definizione dei parametri e degli indici edilizi

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano.

Per i nuclei storici le presenti norme dettano disposizioni specificative o aggiuntive.

3.1 St (mq) - Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano attuativo, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche esistenti alla data di prima adozione degli atti di PGT, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

3.2 Sf (mq) - Superficie fondiaria

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici, costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratta le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

3.3 SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Fanno parte della SLP. anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e comunque agibili con permanenza anche temporanea di persone.

Saranno computate nella SLP anche le superfici che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal Regolamento Locale di Igiene per l'abitabilità.

3.3.1 Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici dei volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta;
- b) le superfici destinate ad autorimessa e locali di servizio di altezza interna inferiore a m. 2,70 purché non emergenti dal suolo oltre la sporgenza massima di m. 0,80 misurati all'intradosso del solaio del piano soprastante;
- c) i cantinati senza permanenza di persone purché di altezza netta interna non superiore a m. 2,50;
- d) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticati, logge di profondità non superiore a m. 2.50, balconi, ballatoi, terrazzi, cavedi e androni confinati dall'esterno su non più di tre lati;
- e) le superfici dei locali aventi superficie complessiva non superiore mq 20, a prescindere dalla loro collocazione nell'edificio o nella relativa area di pertinenza, necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso;

3.3.2 Per gli insediamenti industriali e commerciali, oltre ai casi di cui al precedente punto 3.3.1,

- le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- le superfici dei serbatoi esterni per lo stoccaggio di prodotti industriali;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, a condizione che non siano dotati di servizi igienici, realizzati al piano interrato sottostante tali locali e non

costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m. 2,50.

3.3.3 Sottotetti

La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP quando i vani sottotetto presentano un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20, una altezza media ponderale interna inferiore a m. 2,40.

3.3.4 Vani scala e ascensori

Negli edifici pluripiano realizzati successivamente all'approvazione del PGT, composti da più appartamenti la verifica della SLP di progetto potrà essere effettuata calcolando la SLP delle unità immobiliari al netto della superficie dei vani scala, dei relativi impianti di sollevamento e pianerottoli di sbarco ai diversi piani. A tal fine la SLP delle unità immobiliari comprenderà anche la superficie dei muri di confine con il vano scala e ascensore.

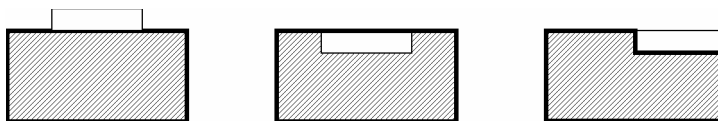
Le scale esterne al corpo principale dei fabbricati realizzati prima dell'approvazione del PGT possono essere chiuse senza che ciò comporti incremento della SLP. Detto intervento potrà essere realizzato, con tamponamento di tipo leggero, in deroga alle distanze dai confini e sarà classificato come "ristrutturazione edilizia" ed in quanto tale assoggettato alla corresponsione dei relativi oneri.

3.4 Sc (mq) - Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono esclusi dal calcolo della **Sc**:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m. 1,50, come indicato nello schema che segue:



—— delimitazione della superficie coperta

- b) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione;
- c) le tettoie realizzate in connessione con fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m. 2,50.
- d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
- e) le scale esterne al corpo principale dei fabbricati realizzati prima dell'approvazione del PGT, le quali possono essere chiuse senza che ciò comporti incremento della SC.

3.5 SV (mq) - Superficie di vendita

Per la definizione della superficie di vendita si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

3.6 V (mc) - Volume

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la **SLP** per l'altezza.

Tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,30, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali e dalla destinazione d'uso.

3.7 H (ml) - Altezza dei fabbricati

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati.

L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale lungo il fronte principale dell'edificio all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Ove il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fosse inclinato, l'altezza interna netta dei locali sottostanti si assume convenzionalmente come rapporto tra volume e area relativi.

3.8 Distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, con esclusione dei vani accessori, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza fra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, ivi comprese le parti aggettanti chiuse, con esclusione dei vani accessori, autorimesse e ripostigli aventi altezza massima non superiore a m. 2,50, misurati all'estradosso del solaio di copertura, e gli elementi costruttivi verticali, al netto dei corpi aggettanti aperti e dei balconi aventi una sporgenza massima di m. 1,50, e detti riferimenti.

8.1 Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine

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

8.2 Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati

La distanza fra i fabbricati va calcolata sulla proiezione perpendicolare alla facciata dei fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali in materia.

8.3 Ds (m) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D.lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale é ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

3.9 Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale, esclusa la SLP relativa alle opere di urbanizzazione.

3.10 It (mc/mq) - Indice di utilizzazione territoriale

Definisce il massimo Volume (**V**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

3.11 Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

3.12 If (mc/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce il massimo Volume (**V**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

3.13 Rc (%) - Rapporto di copertura

Definisce la quantità massima di superficie copribile (**Sc**) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (**Sf**), espressa in percentuale.

Art. 4 Destinazioni d'uso

4.1 Il Piano delle Regole, in ottemperanza alle disposizioni degli artt. 10 e 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie e quelle escluse. In generale, ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole aree, con riferimento alla classificazione di cui al successivo comma 4.4, si devono considerare come destinazioni escluse tutte quelle non definite come "principali" o "complementari".

4.2 Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo ovvero per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vige anche per gli interventi sugli edifici esistenti. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

4.3 E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie. Il Piano dei Servizi, all'articolo 12, determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere edilizie comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

4.4 Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (**Gf**) riportati nel seguente prospetto. Le relative definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano.

Gf 1	Abitazioni:
Residenza	<p>Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.</p> <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.</p>

Gf 2	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.
Settore secondario	<p>Per ogni unità locale possono essere realizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per le sotto classi 2.1, 2.2 e 2.3, una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 10% della superficie dell'unità produttiva, limitatamente alle attività che non comprendano lavorazioni classificate come insalubri di I^a classe di cui al DM 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni. - Una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP oggetto dell'istanza di permesso di costruire. <p>Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:</p>

Gf 2.1	Attività industriali e artigianali:
	<p>attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.</p>

Gf 2.2	Attività di magazzinaggio e autotrasporto:
	<p>attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.</p>

Gf 2.3	Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
Gf 2.4	Attività artigianale di servizio Sono comprese in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1 ^a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34. Il tutto salvo quanto meglio precisato nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.
Gf.2.5	Attività di commercio all'ingrosso come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, come meglio precisato nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.
Gf 2.6	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 3 Settore terziario	Attività terziarie di produzione di servizi , escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5. Per ogni unità locale appartenente alle sotto classi 3.3 e 3.4 può essere realizzata una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 10% della superficie dell'unità lavorativa. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.
Gf 3.1	Unità immobiliari aventi SLP \leq mq 150: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.
Gf 3.2	Medie attività: unità immobiliari aventi SLP >150 e \leq 500 mq
Gf 3.3	Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP >500 mq

Gf 3.4	<p>Attività ricettive:</p> <p>alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la convegnistica.</p>
---------------	---

Gf 4	<p>Publici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo</p> <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento con riferimento al "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.</p>
-------------	--

Gf 5	<p>Commercio al dettaglio.</p> <p>Le attività di commercio al dettaglio possono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentare; - non alimentare. <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento con riferimento al "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al presente Piano delle Regole.</p>
-------------	---

Gf 6	<p>Attività del settore primario (agricoltura):</p> <p>attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.</p> <p>E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005</p>
-------------	--

4.5 Modifiche di destinazione d'uso

Fatte salve le vigenti limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali, i mutamenti di destinazione d'uso negli edifici esistenti che rispettano le condizioni necessarie di ammissibilità, sono coerenti con le norme di zona e non comportano la realizzazione di opere edilizie sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune.

Il Piano dei Servizi definisce in quali casi le modifiche di destinazione d'uso ammissibili in base alle norme di zona, richiedano la verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Art. 5 Aree di pertinenza

5.1 Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) o per un volume (V) pari o superiori a quelli massimi consentiti dal piano.

- 5.2** Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.
- 5.3** Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici: tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà. Ove il vincolo di pertinenza tra area ed edificio non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle presenti norme.
- 5.4** È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente, purché individuato dal piano con la medesima vocazione funzionale. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo. Il requisito dell'adiacenza non è richiesto per le zone destinate all'attività agricola.
- 5.5** Il rilascio degli atti abilitativi per tutte le nuove costruzioni è subordinato alla trascrizione in apposito registro conservato dal Comune del vincolo di asservimento della relativa area di pertinenza.
- 5.6** La sussistenza del vincolo di pertinenza è testimoniata dagli atti immobiliari, dalle disposizioni autorizzative comunali (titoli abilitativi, piani attuativi), oppure è asseverata dal richiedente il titolo abilitativo.

Art. 6 Parcheggi di pertinenza

- 6.1** Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto più oltre specificato.
Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m. 3,30 come stabilito al precedente art. 3.6.
- 6.2** Purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari, come disposto all'art. 66 della LR 12/05, le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:
- * sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico delle merci;
 - * all'interno e all'esterno del lotto asservito;
 - * nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, purché non ne limitino l'uso pubblico, previa stipula di apposita convenzione onerosa, come disposto all'art. 68 della LR 12/05.
- 6.3** Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.
Per impianti sportivi e in generale per le aree e gli edifici ove sia prevista la presenza di pubblico oltre i 100 utenti, in aggiunta alla dotazione prevista dalla legge relativamente al volume, è obbligatoria una dotazione suppletiva di 1,0 mq ogni utente previsto in base alla capacità dell'impianto.
- 6.4** Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti comma, per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano le seguenti, più specifiche, prescrizioni, comprensive degli spazi per parcheggi richiesti al 1° comma del presente articolo:
- a) per la residenza, la realizzazione di almeno 1 posto macchina per ciascun alloggio, indipendentemente dalla dimensione del medesimo, intendendosi per "posto macchina" una

superficie di almeno mq 14, dedicata allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali ed esclusi gli spazi di manovra;

- b) nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici industriali o artigianali, la destinazione a parcheggio di non meno del 25% della SLP, compresi gli spazi di manovra.
- c) per la destinazione ad attività commerciali si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole;

6.5 La dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso da attività industriale-artigianale ad altra attività comportante la realizzazione di edifici di nuova costruzione, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con preventiva demolizione, in tutto o in parte, degli edifici esistenti.

6.6 Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, le prescrizioni relative ai parcheggi pertinenziali vanno obbligatoriamente verificate, con riferimento all'estensione complessiva della SLP risultante a seguito dell'intervento di ampliamento.

Non sono a tal fine considerati ampliamenti o interventi di nuova costruzione gli interventi di recupero dei rustici di origine agricola disciplinati al successivo art. 14 delle presenti norme e quelli di recupero dei sottotetti esistenti accessibili unicamente dall'alloggio sottostante.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo sopra enunciato, gli interventi di ampliamento potranno essere assentiti previo versamento al Comune della somma pari al costo base di costruzione di spazi per parcheggio, in analogia a quanto disposto all'art. 64, comma 3, della LR 12/05 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Art. 7 Definizione degli interventi edilizi

7.1 Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti. In considerazione della prevalente finalità della tutela dei particolari valori storici, paesaggistici ed ambientali presenti nel territorio comunale, la definizione degli interventi che coinvolgono gli edifici esistenti, contenuta nella legislazione nazionale e regionale, è ulteriormente specificata come segue-

7.2 Ristrutturazione conservativa

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e conservano l'involucro esterno del fabbricato, salva la possibilità di modifica dei prospetti con valorizzazione dell'impianto architettonico esistente.

Gli interventi di ristrutturazione conservativa possono comportare incrementi della SLP purché questi vengano realizzati senza modificare l'involucro esterno del fabbricato salva la facoltà di cui al paragrafo precedente.

7.3 Ristrutturazione sostitutiva

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione, come disposto all'art. 27, comma 1, lettera "d" della LR 12/05.

7.4 Nuova edificazione a integrazione di edifici esistenti

Gli interventi che comportano la realizzazione di nuova SLP o di nuovo volume attraverso l'aggiunta di corpi esterni o l'approfondimento dei corpi di fabbrica esistenti, sono da considerare a tutti gli effetti, per le sole parti aggiunte, come interventi di nuova edificazione.

Art. 8 Attuazione del Piano delle Regole

8.1 Il Piano delle Regole si attua tramite:

- * Titolo abilitativo semplice: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- * Permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalle presenti norme;
- * Piani attuativi.

8.2 Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato

Il Piano delle Regole determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo a quanto disposto dalla LR 12/05, art. 10, comma 2.

8.3 Attuazione tramite piani attuativi

8.3.1 Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti che, per la presenza di specifiche esigenze urbanizzative, sono assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo.

Sono inoltre soggetti a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili dei nuclei storici nei casi specificati al successivo art. 14.

8.3.2 La misura della SLP realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati per ciascuna delle zone nella quali ricadono.

È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di livello 2 (M") e di livello 3 (M3), come definite nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole, anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

8.4 Attuazione tramite programmi Integrati di Intervento

Come previsto dal Documento di Piano, nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi da quelli indicati nella Carta della Disciplina delle Aree (Tav. RP.01).

I Programmi Integrati di Intervento sono finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del PGT, in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- * recupero e riqualificazione delle aree marginali, degradate o abbandonate;
- * soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
- * perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche;
- * realizzazione di alloggi da cedere in affitto o assegnare in proprietà alle fasce sociali più deboli.

La precisazione degli obiettivi sopra enunciati, le condizioni di ammissibilità e gli esiti da conseguire attraverso la programmazione negoziata sono riportati nei "**Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII**" prodotti in Appendice alle presenti Norme (Appendice 1).

8.5 Cessione di aree per opere di urbanizzazione

L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione.

8.6 Documentazione a corredo dei Piani Attuativi

8.6.1 Prescrizioni generali

Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa ed i rapporti intercorrenti con le aree circostanti.

Di seguito sono riportati gli elenchi della documentazione minima da produrre a corredo dei piani attuativi siano essi di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le più specifiche prescrizioni contenute nei regolamenti comunali.

8.6.2 Piani attuativi in aree libere

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.

- b) Stralcio della "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP.01), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse.
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria dello stato di fatto della zona interessata, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello, dei capisaldi di riferimento, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- e) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- f) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- g) Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- h) Esclusivamente per i piani attuativi che prevedono la realizzazione di nuovi alloggi, relazione contenente la valutazione del clima acustico nel contesto dell'area di intervento.
- i) Relazione geologica contenente la valutazione dei provvedimenti da assumere in considerazione della classificazione operata dallo studio geologico annesso al PGT
- l) Misurazione del campo magnetico generato dalle infrastrutture per il trasporto dell'energia elettrica eventualmente presenti all'interno dell'area oggetto di piano attuativo, da effettuare in ottemperanza alle disposizioni del DM 29 maggio 2008 ai fini della determinazione delle relative fasce di rispetto.

8.6.3 Piani attuativi in aree edificate

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio delle tavole di piano (Tav. RP.01 o RP.02), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse;
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- e) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- f) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.
- g) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- h) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- i) Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

Art. 9 Criteri di perequazione

Lo sfruttamento della capacità edificatoria attribuita dal Piano dei Servizi alle aree da questo destinate a servizi e spazi pubblici è disciplinata dal presente Piano delle Regole. Detta capacità edificatoria può essere sommata esclusivamente alla capacità edificatoria assegnata alle aree classificate come "C - Residenza di completamento del tessuto consolidato" ai fini del raggiungimento degli indici minimo e massimo a queste assegnati, come specificato all'art. 18 delle presenti Norme.

La capacità edificatoria assegnata alle aree per servizi e spazi pubblici si genera al momento della loro cessione gratuita al Comune.

Art. 10 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

- 10.1** Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.
- 10.2** Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione, in caso di mutamento di destinazione d'uso, dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel DLgs 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.
- 10.3** Il Piano delle Regole demanda al Regolamento Edilizio comunale il compito di promuovere la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.

Titolo II – Disciplina delle aree

Art. 11 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei

- 11.1** Il Piano delle Regole individua, all'interno del tessuto urbano consolidato, i seguenti ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:
- Area A - Nuclei e complessi edilizi di storici
 - Area B1 - Residenza a villini o palazzine
 - Area B2 - Residenza con edificazioni a cortina o in serie aperta
 - Area B3 - Residenza dei quartieri recenti
 - Area C - Residenza di completamento del tessuto consolidato
 - Zona D1 - Attività di produzione industriale e artigianale di beni
 - Zona D2 - Insediamenti esistenti per la produzione industriale e artigianale e per l'attività terziaria
 - Zona D3 - Attività commerciali e per la produzione di servizi
 - Zona D4 - Impianti di distribuzione carburanti
- 11.2** Per ognuna delle zone sopra elencate le presenti norme definiscono obiettivi, destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità.

Art. 12 Criteri di determinazione della capacità edificatoria delle zone del tessuto consolidato

- 12.1 Salvaguardia delle Superfici Lorde di Pavimento esistenti**
Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della LR 12/05, ed in particolare con la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27 di detta legge, prevede il mantenimento della SLP esistente in tutti i casi di demolizione e ricostruzione, con esclusione:
- * degli edifici o parti di edifici oggetto di condono edilizio;
 - * degli edifici ricadenti in aree inedificabili per effetto di vincoli apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale.
- Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma dell'edificio preesistente, é ammesso, oltre al mantenimento delle SLP, anche la conferma dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona.
- In ogni caso dovrà essere asseverata la SLP esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.
- 12.2 Ampliamenti e sopralzi**
Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento della volumetria ammessa in base all'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria attribuiti alle aree, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri di zona.

Art. 13 Aree residenziali consolidate: norme generali

- 13.1 Definizione**
Sono le aree A, B e C del tessuto consolidato, occupate da insediamenti prevalentemente od esclusivamente residenziali identificati nelle tavole del Piano delle Regole.
- 13.2 Obiettivi**
Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:
- * la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;

- * il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;
- * il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- * il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città e delle sue parti.

Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione nell'ambito delle zone già edificate devono tendere a uniformarsi agli allineamenti esistenti su spazi pubblici: a tal fine sono derogabili i parametri Dc, Df e Ds.

13.3 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale delle aree A, B e C è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf 1).

Alle condizioni di cui all'art. 4 sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- * le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);

Sono espressamente escluse:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4);
- * le attività di distribuzione del carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

13.4 Volumi accessori

Per gli edifici esistenti la realizzazione delle autorimesse private, purché di superficie coperta non superiore a mq 30, è consentita anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc", "Df", purché la loro altezza "H" non superi i m 2,50, calcolati all'estradosso del solaio di copertura, nonché in deroga agli indici stabiliti per il calcolo della SLP e della SC. L'altezza interna delle autorimesse dovrà essere inferiore a m 2,70.

13.5 Salvaguardia del verde privato

Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino, sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti complessivamente salvaguardato il rapporto quantitativo e qualitativo fra gli edifici e le loro pertinenze a verde.

Ogni richiesta di autorizzazione o permesso di costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata dal rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché dal progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito preferibilmente con altra pianta di alto fusto, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la necessità di differenti soluzioni.

Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità e in base ad autorizzazione del Comune e di ogni altra autorità competente.

Per la disciplina degli interventi riguardanti il verde esistente e di progetto trovano inoltre applicazione le più specifiche disposizioni contenute nei regolamenti comunali.

13.6 Condizioni particolari per la modifica delle destinazioni d'uso

Nell'ambito delle zone A e B, stante la carenza della dotazione di parcheggi pubblici, la modifica, anche in assenza di opere, da altra destinazione d'uso alle destinazioni del gruppo funzionale Gf 3, con costituzione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili, è consentita subordinatamente alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali secondo le disposizioni contenute all'art. 6.4 delle presenti Norme.

E' inoltre fatto salvo l'obbligo di verifica della dotazione di aree pubbliche di cui al precedente art. 4.5, secondo capoverso.

Per la conversione ad attività commerciali e ad altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

13.7 Condizioni particolari per l'ottenimento del titolo abilitativo

Nelle zone residenziali è fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato quando il nuovo intervento riguardi una Sf maggiore o uguale a mq 2.000, adottando un indice Ut uguale all'indice Uf assegnato a ogni zona, fatto salvo quanto disposto al successivo art. 14 per le aree A.

Art. 14 Aree A: nuclei e complessi edilizi storici

14.1 Definizione

Comprende i nuclei di antica formazione ed i principali complessi rurali di origine storica. Le aree "A" sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

14.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal piano sono:

- * la valorizzazione delle emergenze di pregio storico architettonico;
- * la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei nuclei storici;
- * il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate;
- * il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.

14.3 Modalità di intervento

Nella tabella che segue sono elencati gli interventi ammessi per le diverse classi di edifici, come individuate nelle tavole di piano (Tav. RP.02).

<u>categoria</u>	<u>vincoli</u>	<u>tipo di intervento</u>
a) Edifici di particolare pregio.	Conservazione integrale.	Restauro
b) Edifici di impianto storico	Conservazione dell'involucro esterno e della sua architettura	Ristrutturazione conservativa
c) Edifici di impianto storico parzialmente trasformati	Conservazione del sedime e della sagoma	Ristrutturazione sostitutiva
d) Edifici rustici di impianto storico.	Allineamenti, ove indicato nelle tavole di piano	Ristrutturazione sostitutiva con recupero a residenza o per le altre funzioni compatibili
e) Altri edifici	Allineamenti, ove indicato nelle tavole di piano	Ristrutturazione sostitutiva o demolizione e nuova costruzione
f) Autorimesse e depositi incoerenti o di recente costruzione.	Nessuno	Demolizione e nuova costruzione senza mutamento della destinazione d'uso.

14.4 Capacità volumetrica

Nelle aree "A" l'edificabilità ammessa è pari all'esistente, ivi compresi i rustici di origine agricola. La verifica dell'esistente si effettua misurando la SLP edificata, con le modalità e le esclusioni specificate all'art. 3 delle presenti norme.

14.5 Procedura

Tutti gli interventi descritti al precedente paragrafo 14.3 sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

E' fatto obbligo di Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato per:

- * gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici non utilizzati di SLP complessiva esistente maggiore o uguale a mq 350, ivi compresi i rustici di origine agricola. In tal caso l'edificabilità è pari all'esistente, con un incremento massimo del 10%;
- * gli interventi su ambiti perimetrati ed assoggettati a Piano di Recupero ai sensi art. 27 della legge 457/78, per iniziativa pubblica o su proposta degli operatori privati.

14.6 Ambiti assoggettati a Piano di Recupero unitario

Nelle tavole di Piano sono individuati gli ambiti per i quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 28 della legge 457/78, o di strumenti di pianificazione negoziata, su richiesta del Comune, estesi all'intera superficie perimetrata.

La SLP realizzabile in detti ambiti non potrà superare la SLP esistente, computata come specificato al precedente 14.4, e dovrà comunque rientrare nell'indice di edificabilità massimo di:

Ut = 0,65 mq/mq.

Gli strumenti di pianificazione negoziata potranno prevedere maggiori capacità edificatorie, fino al limite di 0,80 mq/mq.

14.7 Sottotetti

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito limitatamente agli interventi che prevedano la conservazione della sagoma esistente, ossia delle quote di gronda e di colmo e delle linee di pendenza delle falde, fatta salva la realizzazione di nuovi abbaini.

Tale limitazione non si applica nel caso di interventi assoggettati a pianificazione attuativa o a rilascio di permesso di costruire convenzionato.

In particolare sono assentiti tramite permesso di costruire convenzionato gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi che prevedano l'innalzamento delle quote di gronda al fine di conseguire l'allineamento delle stesse a quelle degli edifici contermini.

14.8 Altezza dei fabbricati

Ferma restando la facoltà di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, disciplinata al punto 14.7, l'altezza dei fabbricati ricadenti nella zona A non deve superare:

- * due piani fuori terra per gli edifici prospettanti sullo spazio pubblico;
- * tre piani fuori terra in tutti gli altri casi.

La realizzazione di fabbricati con altezza di tre o quattro piani fuori terra prospicienti lo spazio pubblico è consentita solamente per gli interventi il cui soggetto proponente adotti la procedura della pianificazione attuativa o del permesso di costruire convenzionato purché venga dimostrato il corretto inserimento del fabbricato nel contesto urbano disegnato dalla cortina stradale e dai fronti dei fabbricati prospicienti.

14.9 Allineamenti sullo spazio pubblico

Nella Tav. RP.02 sono indicati gli allineamenti da conservare o ripristinare. L'indicazione di allineamento è finalizzata al mantenimento o alla ricostituzione della cortina edilizia.

14.10 Corti unitarie

Nella Tav. RP.02. sono individuate le corti unitarie la cui superficie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni.

Gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte evitando che ne venga modificata la geometria generale e che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e l'impianto ed in generale i caratteri ambientali della corte.

14.11 Parcheggi privati

In considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia del nucleo storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza è ammessa dove non provochi la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio e l'architettura della facciata o comunque non determini la manomissione dell'integrità culturale e fisica del corpo edilizio.

14.12 Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico

In allegato alle presenti Norme è prodotto il "Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico" (Allegato 1). La coerenza degli interventi edilizi progettati con le indicazioni contenute nel Manuale dovrà essere dimostrata nella documentazione prodotta a corredo dei progetti edilizi.

14.13 Documentazione a corredo dei progetti

Per tutti i progetti edilizi riguardanti edifici trattati nel presente articolo, a qualunque procedura abilitativa siano assoggettati, la documentazione a corredo del progetto richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale deve essere integrata con elaborati e documenti volti ad illustrare lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso, secondo il metodo del restauro, secondo quanto indicativamente illustrato nel "Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico", sezione 3.

Art. 15 Aree B1: residenziali a villini o palazzine

15.1 Definizione

Le aree B1 comprendono le parti residenziali edificate prevalentemente a palazzine, ville o villini di modesta dimensione con presenza rilevante di giardini privati.

15.2 Indici e parametri

Per questa zona il Piano delle Regole prevede il mantenimento delle volumetrie e dei giardini esistenti, considerati come elementi caratterizzanti la particolare morfologia urbana.

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,47 mq/mq

Rc = 35%

H = m 11

Dc = H/2 - minimo m 5

Df = H - minimo m 10

Ds = m 5

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili esclusivamente ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

Art. 16 Aree B2: residenziali con edificazioni a cortina o in serie aperta

16.1 Definizione

Le aree B2 comprendono le parti edificate prevalentemente in serie aperta, a edifici in linea o a palazzine e le aree più prossime ai centri del capoluogo e della frazione.

16.2 Indici e parametri

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,52 mq/mq

Rc = 40%

H = m 14

Dc = H/2 - minimo m 5

Df = H - minimo m 10

Ds = m 5

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili esclusivamente ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

Art. 17 Aree B3: residenziali dei quartieri recenti

17.1 Definizione

Le aree B3 comprendono le parti del tessuto residenziale edificate in esecuzione di piani attuativi, costituite da edifici alti, a stecca o a torre.

17.2 Indici e parametri

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,55 mq/mq

Rc = 40%

H = m 17

Dc = H/2 - minimo m 5

Df = H - minimo m 10

Ds = m 5

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili esclusivamente ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

Art. 18- Aree C: residenziali di completamento del tessuto consolidato

18.1 Definizione

Le aree C comprendono superfici intercluse nell'edificato, prevalentemente libere da costruzioni, la cui edificazione richiede una particolare attenzione in sede di attuazione in ragione della loro collocazione nel paesaggio urbano o della vicinanza delle attività produttive.

In queste aree è realizzabile la capacità edificatoria attribuita dal Piano dei Servizi alle aree da questo destinate a servizi e spazi pubblici, nelle misure indicata al successivo paragrafo 18.2, per il raggiungimento degli indici minimo e massimo.

L'attuazione delle previsioni di piano è subordinata a pianificazione attuativa ovvero al rilascio di permesso di costruire convenzionato finalizzato a verificare la sussistenza di un fabbisogno urbanizzativo, a formalizzare l'attuazione della procedura perequativa, a garantire l'idonea separazione fra le residenze e le sedi produttive.

18.2 Indici e parametri

18.2.1 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria attribuita a queste aree è regolata dall'applicazione di tre indici distinti:

- a) **Indice proprio** $U_t = 0,25$ mq/mq è l'indice assegnato all'intera area perimetrata nelle tavole del Piano delle Regole come area "C";
- b) **Indice minimo** $U_t = 0,40$ mq/mq è l'indice che deve essere obbligatoriamente raggiunto per poter presentare la domanda di permesso di costruire convenzionato oppure il progetto di piano attuativo;
- c) **Indice massimo** $U_t = 0,55$ mq/mq è l'indice massimo realizzabile sull'area oggetto di richiesta del permesso di costruire convenzionato o di piano attuativo.

Il conseguimento degli indici minimo o massimo si ottiene sommando all'indice proprio (0,25 mq/mq) la capacità edificatoria delle aree per servizi e spazi pubblici individuate dal piano dei Servizi e da questo dotate di diritti volumetrici, come indicato al precedente art. 9.

Il conseguimento di detti indici può anche essere realizzato sommando alla capacità edificatoria propria il premio volumetrico connesso alla cessione delle aree agrurbane del Parco sovracomunale Grugnotorto Villorosi, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi.

Inoltre i proponenti il piano attuativo, in sostituzione della cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici, potranno versare allo stesso le somme necessarie all'acquisizione delle aree tramite procedura espropriativa, determinate in base all'applicazione delle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

Gli indici sopra indicati si applicano all'intera area perimetrata nelle tavole di Piano (Tav. RP.01) ad eccezione delle superfici individuate come "Zone a verde di interposizione e mitigazione" eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro, per le quali si applica esclusivamente l'indice disposto al successivo art. 29 delle presenti Norme.

18.2.2 Altri parametri

L'edificazione dovrà inoltre avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Rc = 40%
H = m 14
Dc = H/2 - minimo m 5
Df = H (minimo m 10)
Ds = m 5

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili esclusivamente ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

18.3 **Aree a verde di interposizione e mitigazione**

Alle aree di interposizione e mitigazione, ricadenti all'interno dei perimetri delle aree di cui al presente articolo, si applica esclusivamente l'indice di edificabilità di

$U_t = 0,05 \text{ mq/mq}$
stabilito al successivo art. 29.

La capacità edificatoria così ottenuta viene sommata a quella determinata dall'applicazione degli indici di cui al precedente paragrafo 18.2 applicati alla restante parte della superficie perimetrata.

18.4 **Prescrizioni particolari**

Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con i fabbricati degli insediamenti produttivi dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione, in nessun caso di profondità inferiore a m 15, fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (dossi, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza dei provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo e verrà inoltrata congiuntamente a questa agli istituti posti a tutela dell'ambiente e della salute dei cittadini (ASL e ARPA) per il parere di competenza.

Le indicazioni per la pianificazione attuativa o per la presentazione delle domande di permesso di costruire convenzionato, ove necessarie, sono contenute nell'Appendice 2 alle presenti Norme, contenente le "Schede degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa".

18.5 **Realizzazione di alloggi per finalità sociali**

Nei comparti soggetti a Piano attuativo perimetrati nelle tavole di Piano (Tav. RP.01) e indicati con le sigle c3 e c4 una quota dell'edificabilità pari ad almeno il 40% dovrà essere destinata ad edilizia di tipo economico e popolare, che dovrà essere ceduta al Comune con vincolo di utilizzo per soddisfare il relativo fabbisogno di edilizia residenziale a basso costo.

In alternativa alla cessione al Comune dell'area, il soggetto proponente il Piano Attuativo potrà impegnarsi a realizzare direttamente la relativa SLP tramite convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/2001, impegnandosi a garantire:

- * il godimento in affitto a canoni concordati con il Comune, anche con "patto di futura vendita", di almeno il 50% di detta SLP, per un periodo non inferiore a 20 anni;
- * la vendita della parte residua a prezzi concordati sulla base della convenzione tipo approvata dal Comune.

Le aree destinate al fabbisogno di edilizia sociale si dovranno caratterizzare per:

- * U_f pari all' U_f medio realizzato nella restante parte del comparto;
- * articolazione in interventi equilibratamente distribuiti nell'ambito dell'intervento complessivo, dotati delle necessarie superfici per attrezzature pubbliche nella misura minima prescritta dal Piano dei Servizi per i comparti di piano attuativo con destinazione residenziale.

Art. 19 Aree del tessuto consolidato produttivo: norme generali

19.1 **Definizione**

Sono le aree del tessuto produttivo consolidato nel quale sono previsti nuovi interventi con finalità di completamento, sostituzione o ampliamento dell'esistente.

19.2 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Altezze maggiori di quelle indicate per ciascuna area negli articoli che seguono, sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali.

19.3 Modalità di intervento

Gli interventi di nuova costruzione, anche se previsti tramite preventiva demolizione di edifici esistenti:

* devono tendere a salvaguardare le cortine esistenti su spazi pubblici: a tal fine sono derogabili i parametri Dc, Df e Ds;

* nel caso di interventi su lotti liberi, sono assoggettati a pianificazione attuativa ovvero al rilascio di Permesso di Costruire convenzionato ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 3.000 mq.

Ai piani attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari all'indice fondiario assegnato a ciascuna area. I piani attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, in particolare per le recinzioni, cui i singoli permessi di costruire dovranno uniformarsi.

19.4 Destinazioni d'uso

Fatte salve le norme specifiche per le singole aree, è esclusa dalle aree produttive la destinazione residenziale (Gf 1), con l'eccezione della residenza di servizio entro i limiti di cui all'art. 4, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva;

Sono altresì escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti incompatibili con i limiti normativi vigenti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti dalle lavorazioni delle attività produttive insediate.

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili per la destinazione ad attività commerciali si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di attività esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato dall'identificazione delle SLP destinate rispettivamente:

* a produzione vera e propria di beni materiali, ivi comprese le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;

* a uffici o altre attività terziarie.

19.5 Mitigazioni

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature con alberi o arbusti nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche e la viabilità principale, la campagna. Quando dette nuove realizzazioni siano collocate in adiacenza a lotti residenziali dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione analogamente a quanto disposto al precedente art. 18.3.

Le schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando lo consentano.

Art. 20 Aree D1: Insediamenti per la produzione industriale e artigianale di beni

20.1 Definizione

Sono le aree occupate dagli insediamenti produttivi in attività, prevalentemente industriali o artigianali, con presenza marginale di lotti ineditati.

20.2 Destinazioni d'uso

A specificazione delle norme generali delle aree del tessuto consolidato produttivo, la destinazione d'uso principale dell'area D1 è l'attività del settore secondario (Gf 2). Sono inoltre consentite le attività terziarie (Gf 3). Il commercio all'ingrosso (Gf 2.5) è assimilato a tutti gli effetti all'attività industriale-artigianale.

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gf 1);
- * ogni attività lavorativa che eserciti lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni;

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili per la destinazione ad attività commerciali si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

20.3 Limitazioni per l'attività terziaria di pertinenza dell'attività industriale-artigianale

Nelle aree D1 la destinazione di parte della SLP a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della SLP complessivamente ammessa sul lotto asservito, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gf 2).

Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% della SLP complessiva, ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria. In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

20.4 Indici e parametri

Gli interventi, assentibili con titolo abilitativo semplice, devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,8 mq/mq

Rc = 60%

H = m 12

Dc = H/2, con un minimo di m 5

Df = m 10

Ds = m 7,50 salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

Per gli insediamenti esistenti e attivi per i quali l'indice Uf o il rapporto Rc consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP esistente, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP esistente del 10% esclusivamente quando gli interventi siano finalizzati a dotare le unità produttive attive dei servizi mancanti (mense, spogliatoi, infermerie e servizi igienici), o a garantire condizioni di sicurezza richieste dagli enti competenti.

20.6 Pianificazione attuativa

Nella tavola della disciplina delle aree (RP.01) sono individuati gli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa ovvero al rilascio di permesso di costruire convenzionato, finalizzati al raggiungimento delle finalità del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Art. 21 Aree D2: insediamenti esistenti per la produzione industriale e artigianale e per l'attività terziaria

21.1 Definizione

Sono le aree caratterizzate dalla compresenza di attività di produzione di beni materiali e di servizi o in fase di conversione da una attività all'altra. Rientrano nella presente classificazione anche le aree occupate da insediamenti produttivi dei quali è auspicata la delocalizzazione o la conversione ad attività del settore terziario oppure a residenza in ragione della contiguità con gli insediamenti residenziali.

21.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali della zona D2 sono l'attività del settore secondario (Gf 2) e terziario (Gf 3). Alle attività del settore secondario e terziario si applicano le disposizioni contenute al precedente art. 20.3.

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gf 1);
- * ogni attività lavorativa che eserciti lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili per la destinazione ad attività commerciali si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

21.3 Indici e parametri

Gli interventi, assentibili con titolo abilitativo semplice, devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,8 mq/mq

Rc = 60%

H = m 14

Dc = H/2, con un minimo di m 5

Df = m 10

Ds = m 7,50, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

21.4 Edifici residenziali esistenti

Ai lotti edificati con esclusiva destinazione residenziale, esistenti all'interno delle aree D2 al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 16 per le aree B2.

21.5 Piani attuativi

E' fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per gli interventi riguardanti lotti aventi Sf maggiore o uguale a mq 2.000, come disposto al precedente art. 19.3.

Art. 22 Aree D3: insediamenti commerciali e per la produzione terziaria di servizi

22.1 Definizione

Sono le aree caratterizzate dalla presenza di edifici destinati alle attività terziarie direzionali e tecnico amministrative, ed edifici terziari in parte destinati a produzione industriale-artigianale, commercio, strutture ricettive.

22.2 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale delle aree D3 è l'attività del settore terziario (Gf 3), la destinazione compatibile è l'attività del settore secondario (Gf 2) per le attività di officina o laboratorio che risultino pertinenti e di servizio alla principale attività terziaria, mentre le attività produttive autonome saranno considerate ammissibili se compatibili con la prevalente destinazione terziaria.

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gf 1);
- * la logistica (Gf 2.3) e il commercio all'ingrosso (Gf 2.5).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili per la destinazione ad attività commerciali si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

E' vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

La residenza pertinenziale è compatibile nei limiti di cui alle presenti norme.

22.3 Indici e parametri

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

Uf = 0,6 mq/mq

Rc = 40%

H = m 14

Dc = H/2, con un minimo di m 5

Df = m 10

Ds = m 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

22.4 Modalità di attuazione

Tutti gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia, come definita all'art. 27, comma 1, lettera "d", della LR 12/05, sono assentiti tramite permesso di costruire convenzionato o previa approvazione di un piano attuativo.

E' comunque fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia come sopra definiti in caso di Sf maggiore o uguale a mq 2.000. In entrambi i casi si adotta l'indice $U_t = 0,6$ mq/mq, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme.

Art. 23 Aree D4: zona per impianti di distribuzione di carburanti

E' la zona destinata agli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione, di cui al gruppo funzionale "Gf 2.6" e da fabbricati ed attività a questi annessi, con esclusione di qualunque altra destinazione d'uso, fatto salvo quanto disposto all'art.4.

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi necessari a realizzare e mantenere in efficienza gli impianti ed i fabbricati.

Per gli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,1 mq/mq

Rc = 10%

H = m.8

Gli interventi su aree con estensione superiore a mq 6.000 sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo. In questo caso si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,2 mq/mq

Rc = 20%

H = m.8

Diversamente da quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, in questo caso il piano attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di aree per servizi e spazi pubblici commisurate al 200% della SLP prevista dal piano attuativo stesso.

Art. 24 Aree E1- Aree agricole di valore strategico

24.1 Definizione

Le aree E comprendono il territorio riservato allo svolgimento dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico,

24.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf 6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

24.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola

Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui alla Parte II, titolo III della LR 12/05.

24.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente

Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione delle presenti norme sono consentiti tutti gli interventi necessari ad adeguare l'organismo edilizio alle moderne esigenze dell'abitare ed in generale alle esigenze dell'uso.

Art. 25 Aree E2- Aree agrurbane dei parchi sovracomunali

25.1 Definizione

Sono le aree non urbanizzate che partecipano del sistema paesistico del territorio ineditato, ricomprese nei perimetri dei parchi locali di interesse sovracomunale riconosciuti o proposti e le altre aree agricole non di valore strategico.

25.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse in queste aree sono:

- * l'attività agricola (Gf 6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia;
- * attrezzature sportive di carattere estensivo, sia pubbliche che private, individuate e disciplinate dal Piano dei Servizi.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

25.3 Disposizioni per l'edificazione

25.3.1 Per le aree coltivate e per le aree incolte o non soggette a particolari utilizzazioni si applicano le prescrizioni dettate dall'art. 59, della LR 12/05.

25.3.2 Per le aree sportive si applicano le disposizioni dettate dal piano dei Servizi.

25.2.3 Per gli edifici esistenti, qualunque sia la loro destinazione d'uso, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di manutenzione straordinaria.

25.5 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

Nelle presenti aree si applicano inoltre le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- * deve essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT;
- * i filari e le boschine lungo i corsi d'acqua esistenti o non più attivi, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, devono essere mantenuti;
- * le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;
- * non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

Art. 26 - Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico

In coerenza con le indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione e nei vincoli di livello sovracomunale, sono individuati quali aree di valore paesaggistico ambientale e come tali identificate nella cartografia del Piano delle Regole i seguenti ambiti:

- * il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto Villoresi;
- * le aree del costituendo parco del canale Villoresi, individuate lungo il corso del canale stesso.

A queste aree si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 25. Le più specifiche prescrizioni dettate per queste aree dai piani dei parchi sovracomunali saranno recepite nel Piano delle Regole con le procedure di legge.

Titolo III – Vincoli e salvaguardie

Art. 27 Parco locale Grugnotorto Villoresi

Nelle tavole di piano é individuato il Parco Grugnotorto Villoresi, istituito quale parco locale di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 34 della LR 86/83, finalizzato alla riqualificazione delle aree inedificate e del territorio rurale ed alla promozione della fruizione pubblica.

Art. 28 Fasce di rispetto cimiteriale e delle infrastrutture

28.1 Zona di rispetto cimiteriale

La superficie compresa in zona di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di integrazioni del cimitero. In essa è ammessa la realizzazione di parcheggi e zone a giardino, di edicole per la vendita di fiori e accessori cimiteriali, e in generale di strutture che abbiano carattere di temporaneità e amovibilità, senza l'incorporazione al terreno, aventi destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

28.2 Zona di rispetto stradale

Le zone di rispetto stradale hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia: l'ampiezza riportata nelle tavole di piano deve pertanto considerarsi indicativa.

Queste zone sono inedificabili, salvo le specificazioni più oltre esposte.

Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni ricadenti nelle zone di rispetto ma individuati come aree del tessuto edilizio consolidato con destinazione residenziale o produttiva dal Piano delle Regole, la relativa superficie potrà essere conteggiata per l'applicazione degli indici di edificabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona, in area limitrofa.

Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base alle individuazioni di zona, agli indici ed ai parametri dettati dalle presenti norme.

28.3 Le zone di rispetto stradale e cimiteriale rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per l'ampliamento delle relative infrastrutture. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro. La recinzione con siepe viva per uso privato delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione. Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle zone di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale e di ampliamento.

28.4 Fasce di rispetto di altri tracciati infrastrutturali

Nella tavola di piano (RP.01) sono individuati i tracciati delle infrastrutture di trasporto dell'energia alle quali si applicano le discipline di legge quanto al dimensionamento delle relative fasce di salvaguardia ed agli interventi ammessi all'interno di queste.

La fascia di salvaguardia dell'elettrodotto, indicativamente rappresentata nella tavola di piano, dovrà essere verificata, in sede di procedura abilitativa, in base alle disposizioni di legge vigenti al momento dell'attivazione della stessa.

Art. 29 Zone a verde di interposizione e mitigazione

Sono le fasce di terreno finalizzate a separare gli insediamenti residenziali o produttivi dagli spazi e dalle attrezzature pubbliche.

Dette aree sono inedificabili e dovranno essere sistemate e mantenute a verde dai privati proprietari.

A tali aree è attribuita una capacità edificatoria pari a:

$Ut = 0,05 \text{ mq/mq}$

Detta capacità potrà essere realizzata sulla restante parte dei lotti interessati o sui lotti adiacenti, in aggiunta alla capacità edificatoria generata dall'applicazione dell'indice attribuito a questi ultimi, purché nel rispetto degli altri indici e parametri stabiliti dalle presenti Norme.

Per lo sfruttamento della capacità edificatoria di cui sopra il richiedente il titolo abilitativo dovrà produrre, unitamente alla documentazione di progetto, un atto unilaterale d'obbligo col quale si impegna alla realizzazione delle opere a verde di mitigazione e inserimento paesaggistico.

Art. 30 Salvaguardia delle risorse idriche e dei corsi d'acqua superficiali

Alle aree di salvaguardia dei pozzi dell'acquedotto comunale ed ai corsi d'acqua del reticolo idrico minore si applicano le disposizioni di tutela dettate dalla componente geologica che integra il presente Piano delle Regole. Dette disposizioni sono riportate in appendice alle presenti norme (Appendici 3).

Art. 31 Immobili assoggettati a tutela

Sono gli immobili assoggettati a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 riportati nel "Catalogo degli edifici soggetti a vincolo" (RP.04 - allegato alla Relazione Illustrativa del Piano delle Regole) per i quali gli eventuali interventi edilizi sono assoggettati al rilascio delle specifiche autorizzazioni disposte dallo stesso Decreto.

Titolo IV – Norme finali

Art.32 - Piano di Zona (ex l. n. 167/1962 e s.m.i.)

Le disposizioni contenute nel Piano di Zona vigente e nelle sue eventuali varianti prevalgono sulle indicazioni e prescrizioni del presente Piano delle Regole.

Art.33 Salvaguardia dei piani attuativi vigenti

Per gli interventi in esecuzione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, adottati prima dell'entrata in vigore del primo PGT, per tutto il periodo di validità delle relative convenzioni continuano a valere le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi. Dette disposizioni potranno essere adottate per le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione.

Art. 34 Accordo di Programma - DAR 28.10.03 n° 18027

Nelle tavole del Piano delle Regole è individuato con apposito segno grafico l'ambito assoggettato al vigente PII ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 9/99 denominato "Multiplex Tornado" e finalizzato alla riqualificazione di un ambito del Parco locale di interesse sovra comunale del Grugnotorto Villorosi, approvato con A.d.P. ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. n. 267/2000.

Sull'ambito, depurato delle superfici già cedute al Comune, previa modifica del perimetro del parco, sarà possibile intervenire con un nuovo PII avente i seguenti contenuti:

- * l'edificazione dovrà essere concentrata sull'area attualmente occupata dal fabbricato della multisala, senza incremento di superficie coperta;
- * è ammesso l'incremento della SLP e dell'altezza purché entro una sagoma limite coerente con gli obiettivi di salvaguardia del paesaggio del parco Grugnotorto Villorosi;
- * sono ammesse tutte le destinazioni d'uso, restando esclusa la sola residenza; sarà favorito l'insediamento di funzioni afferenti la cultura ed il tempo libero;
- * per l'attuazione del nuovo piano non sono richieste ulteriori cessioni di aree destinate a servizi e spazi pubblici oltre a quelle già cedute o ancora da cedere in forza del citato PII approvato con Accordo di programma.

Art. 35 Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi

35.1 I sottotetti esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole sono recuperabili ai fini abitativi anche nell'ambito di interventi di soprizzo o demolizione con ricostruzione, e in generale nell'ambito di interventi che comportano l'eliminazione di sottotetti esistenti ai quali la disciplina regionale risulta applicabile. In tali casi, accertata con specifico rilievo del sottotetto esistente la quantità di SLP recuperabile, sarà possibile prevedere che una SLP minore o uguale sia realizzata in forma di sottotetto abitabile nell'ambito dell'intervento di nuova costruzione.

35.2 Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati.

I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, seppur da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesistico, soggiacciono all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Paesistico Regionale.

35.3 Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, è ammessa la loro monetizzazione. A tal fine sarà necessario

allegare alla Denuncia di Inizio Attività o alla istanza di Permesso di Costruire, richiesta formale motivata corredata da relazione tecnico esplicativa ed eventuale elaborato grafico e fotografico a dimostrazione dello stato dei luoghi.

E' ammessa la monetizzazione parziale, fermo restando l'obbligo di dimostrazione della idoneità degli spazi reperiti in funzione della corretta fruibilità degli stessi.

Art. 36 Norme per la recinzione delle aree edificabili

La realizzazione delle recinzioni è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo.

Salvo quanto disposto all'art. 14 per la realizzazione delle recinzioni nei nuclei di antica formazione, le recinzioni dei lotti edificabili dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- * nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa dovrà essere garantita l'uniformità delle recinzioni sullo spazio pubblico e la loro coerenza coi caratteri dell'ambiente urbano; a tal fine il progetto di massima delle recinzioni dovrà essere allegato ai documenti del piano attuativo;
- * in generale in tutte le aree edificabili le recinzioni, sul fronte stradale e lungo i confini di proprietà per una profondità di m 5 dal fronte stesso, dovranno essere costituite da una parte in muratura di altezza non superiore a m 0,60 con soprastante cancellata o griglia metallica, fino a raggiungere un'altezza massima complessiva di m 2,50.

Nel caso di proprietà poste a quote differenti l'altezza massima della recinzione si misura con riferimento alla quota superiore.

Oltre la profondità di m 5 dal fronte stradale, le recinzioni lungo i confini di proprietà possono essere realizzate in muratura cieca, con altezza massima di m 2,50.

Art.37 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

Gli edifici che alla data di adozione del Piano delle Regole risultassero in contrasto con quanto stabilito dal Piano stesso per quanto attiene la loro destinazione d'uso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvisi.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione ed in questo caso è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree.

Non è consentito il subentro di nuove attività produttive in sostituzione di quelle esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole nei fabbricati produttivi presenti all'interno delle aree residenziali.

Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole saranno dimostrate o dichiarate con atto pubblico in sede di procedura abilitativa.

Art. 38 Edifici condonati

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sugli edifici condonati ai sensi della legge n. 47/1985 e successive leggi in materia devono essere rispettati gli indici ed i parametri dettati dalle presenti norme per ciascuna area.

Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII

1 Obiettivi generali

Gli obiettivi generali da perseguire attraverso gli strumenti di pianificazione negoziata sono indicati all'art. 8.4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e riguardano:

- * *recupero e riqualificazione delle aree marginali, degradate o abbandonate;*
- * *soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;*
- * *perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.*

Più in dettaglio, gli obiettivi da perseguire attraverso la pianificazione negoziata per migliorare l'armatura pubblica della città devono essere riportati a quanto indicato dal Documento di Piano con le seguenti precisazioni:

- 1.1 Valorizzazione delle aree centrali di Muggiò e della Taccona .
- 1.2 Realizzazione del Parco Grugnotorto-Villoresi per la parte ricadente nel territorio comunale di Muggiò.
- 1.3 Miglioramento del sistema del verde urbano realizzando o qualificando le connessioni fra gli spazi esistenti in particolare con la costruzione del parco lineare lungo il canale Villoresi.
- 1.4 Miglioramento della qualità dei quartieri residenziali riducendo i residui conflitti con le attività produttive e mitigando l'invasione del traffico veicolare, in particolare di quello pesante.
- 1.5 Riuso delle aree industriali dismesse che costituiscono una presenza relativamente limitata nel territorio comunale, ma rilevante per collocazione e diffusione; a tali aree sono inoltre affidate le residue potenzialità di trasformazione del tessuto edificato denso e compatto.

2 Criteri di valutazione dei P.I.I.

Fermi restando gli obiettivi delineati dal Documento di Piano, richiamati e precisati nel e nel paragrafo precedente, vengono di seguito descritti i criteri guida per la formulazione e la valutazione delle proposte di PII e per l'organizzazione della discussione attorno a questi. Tali criteri riguardano la valutazione dei PII proposti in variante al Piano delle Regole. Non necessiteranno infatti di particolari valutazioni e verifiche i PII che risultassero coerenti con le disposizioni di piano.

2.1 Localizzazione delle proposte di PII

I PII possono riguardare tutto il territorio comunale, comunque classificato nel Piano delle Regole, e possono comprendere anche lotti non contigui.

Restano esclusi dall'applicazione dei PII i seguenti ambiti:

- * le zone individuate come "ambiti destinati all'attività agricola di valore strategico", nonché le aree comprese all'interno del perimetro del Parco Grugnotorto Villoresi
- * i comparti di piano attuativo vigente e non esaurito, per i quali continuano a valere le condizioni contenute nelle relative convenzioni, così come disposto dalle NTA del Piano delle Regole (Art. 33);
- * gli ambiti interessati da costruzioni abusive, che verrebbero sanate attraverso l'approvazione del PII.

In relazione alle finalità della qualificazione urbana si individuano come ambiti all'interno dei quali si trovano le aree che mostrano la maggiore propensione alla trasformazione le "Zone D2 - Insediamenti esistenti per la produzione industriale e artigianale e per l'attività terziaria", trattate all'art. 21 delle NTA.

2.2 Finalizzazione delle proposte di PII

Oltre alle finalità da perseguire nella trasformazione urbana, sopra richiamate, le proposte di PII verranno valutate in base alla sussistenza di una o più delle finalità di seguito elencate.

- a) Realizzazione di nuovi servizi alla persona o al sistema produttivo.
Riguarda in particolare la realizzazione di parti del sistema di attrezzature pubbliche previsto dal Piano dei Servizi oppure la qualificazione di spazi pubblici di rilevanza urbana o ancora la realizzazione di nuove strutture per attività sociali o di supporto delle attività produttive.
- b) Adeguamento o miglioramento del sistema viario e della dotazione di parcheggi pubblici.
Riguarda in particolare la realizzazione di interventi finalizzati alla qualificazione della viabilità urbana, alla realizzazione di tratti del sistema dei percorsi ciclabili individuati dal Piano Urbano del Traffico, alla realizzazione di nuovi spazi per parcheggi pubblici, anche in strutture apposite, in particolare nell'area centrale.
- c) Costruzione o integrazione del sistema del verde e degli spazi pubblici, di carattere sia urbano che territoriale.
Riguarda la realizzazione del parco Grugnotorto-Villoresi, del parco del canale Villoresi e del sistema delle passeggiate dell'area centrale, ma potrebbe riguardare anche interventi di carattere estensivo, volti a riqualificare in generale lo spazio pubblico della città.
- d) Realizzazione di alloggi per finalità sociali.
Riguarda la costruzione di alloggi, da cedere in affitto o assegnare in proprietà, per le fasce sociali più deboli.
- e) Risoluzione delle situazioni di conflitto fra differenti destinazioni funzionali contigue, ad esempio fra gli impianti industriali e le residenze circostanti in precedenza evidenziate.
Riguarda la trasformazione delle aree produttive che per localizzazione, dimensione o natura delle attività svolte, hanno effetti negativi sulle condizioni ambientali o in generale sulla qualità dei luoghi e sul traffico, compromettendo la qualità degli spazi urbani delle aree residenziali vicine.
- f) Creazione di nuovi posti di lavoro promuovendo l'inserimento di nuove attività di produzione di beni o servizi.
Riguarda in particolare la presenza, nell'assortimento funzionale dei PII, di quote destinate all'insediamento di attività lavorative, che potrebbero essere richiamate dalle particolari condizioni ambientali o economiche offerte dal PII stesso.
- g) Realizzazione di interventi che garantiscano una buona qualità dell'architettura degli edifici privati come degli spazi e degli edifici pubblici.
- h) Promozione del risparmio energetico attraverso l'impiego di opportune tecnologie e di materiali da costruzione la cui produzione, installazione o riciclo comportino il minore impatto sull'ambiente e sugli uomini che li trattano.

2.3 Contenuti qualificanti dei PII

In coerenza con le disposizioni contenute nella LR 12/05 le proposte di PII dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- a) Dovrà trattarsi di programmi di trasformazione di rilevanza urbana, il che non esclude che riguardino aree di ridotte dimensioni. La rilevanza urbana consiste nell'effetto qualificante che l'intervento può avere su un intorno esteso, al di là della trasformazione del singolo comparto oggetto del PII. In generale tale effetto è legato alla natura ed all'entità degli spazi o delle attrezzature pubbliche da realizzare nel contesto dell'intervento.
- b) Dovrà trattarsi di programmi rivolti all'attuazione degli interventi edilizi e non alla sola valorizzazione immobiliare delle aree .
In generale la concretezza dell'intendimento attuativo si misura sulla chiarezza del programma funzionale e sul complesso delle valutazioni economiche e programmatiche contenute nella

proposta di convenzione oltre che sulla coerenza dei tempi proposti per l'attuazione degli interventi.

- c) Deve trattarsi di programmi di trasformazione dei quali siano immediatamente valutabili gli effetti di miglioramento delle condizioni urbane ed ambientali. A tale scopo i PII dovranno sempre essere accompagnati da una verifica preliminare delle ricadute degli interventi sulle condizioni dell'ambiente urbano e, se del caso, da una valutazione della necessità di interventi di bonifica, in ottemperanza alle leggi vigenti.

2.4 Criteri generali di dimensionamento delle quantità insediative

In generale le proposte di PII dovranno risultare coerenti con la condizione insediativa del contesto, valutata in termini di densità volumetriche, rapporti di copertura ed altezze medie dei fabbricati.

Il riferimento alle condizioni del contesto vale anche per la trasformazione a residenza o per altri usi simili delle aree occupate da impianti industriali dismessi: in questo caso le condizioni in atto nei lotti industriali, in termini di densità e rapporti di copertura, non potranno essere adottate come riferimento per le nuove edificazioni.

Ove il raffronto alle condizioni del contesto non apparisse ragionevole o appropriato, le quantità volumetriche proposte saranno valutate con riferimento:

- * agli effetti sul sistema dei servizi e sulla circolazione;
- * all'interesse della proposta in relazione agli obiettivi elencati al precedente capitolo 2.2;
- * alla qualità complessiva del progetto.

In ogni caso il rapporto tra le quantità edilizie ed i servizi pubblici da realizzare nel contesto del PII dovrà risultare vantaggioso agli effetti della dotazione complessiva di questi ultimi.

Al solo scopo di orientare le scelte iniziali di dimensionamento dei PII per l'avvio del processo negoziale, si propone come riferimento un indice di edificabilità territoriale :

$$I_t = 0,30 \text{ mq/mq}$$

da verificare ed incrementare motivatamente, con procedimento analogo a quello illustrato all'art. 18 delle NTA del Piano delle Regole per le aree "C".

2.5 Dotazione di aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche

I PII dovranno sempre garantire la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie al corretto funzionamento dei nuovi insediamenti progettati. L'insufficienza o inadeguatezza delle reti infrastrutturali previste in progetto determinano la sospensione o il rigetto della proposta di PII.

In generale l'attuazione dei PII dovrà essere finalizzata all'incremento della dotazione complessiva di aree e di attrezzature pubbliche.

Nella verifica della dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici dei PII, si dovranno seguire i criteri di seguito esposti:

- a) Reperimento aree per attrezzature pubbliche all'interno dei comparti di PII
All'interno dei comparti di PII, o nel loro immediato intorno, dovranno essere individuate le aree pubbliche da destinare alle attrezzature ed alle sistemazioni a verde.
L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di acquisire tali aree in relazione al progetto generale del sistema delle aree e delle attrezzature pubbliche comunali ed alla qualità delle aree disponibili e delle attrezzature da realizzarvi, con riferimento ai contenuti del Piano dei Servizi.
- b) Cessione di aree esterne ai PII e monetizzazioni
L'Amministrazione Comunale indirizzerà le opportunità di acquisizione delle aree alla costruzione del sistema principale degli spazi e delle attrezzature pubbliche previsti dal Piano dei Servizi.
La misura delle cessioni non potrà mai essere inferiore alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche prevista dal Piano dei Servizi all'interno degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.
Ove l'Amministrazione Comunale ritenesse più conveniente la monetizzazione delle aree, anziché la cessione gratuita, il valore di detta monetizzazione verrà stimato sulla base delle disposizioni contenute nelle Deliberazioni assunte a tale riguardo dal Consiglio Comunale.

- c) Gestione dei servizi pubblici o di uso pubblico
La gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico realizzate nel contesto dei PII può essere assunta dal Comune oppure affidata ad altri Enti istituzionalmente competenti od a soggetti privati, compresi gli stessi realizzatori: in questo caso sarà regolamentata da apposita convenzione ed accompagnata da atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura realizzata, come disposto dal Piano dei Servizi.

3. Documentazione minima da produrre a corredo delle proposte di PII

La documentazione minima da allegarsi al progetto di Programma Integrato di Intervento è la seguente:

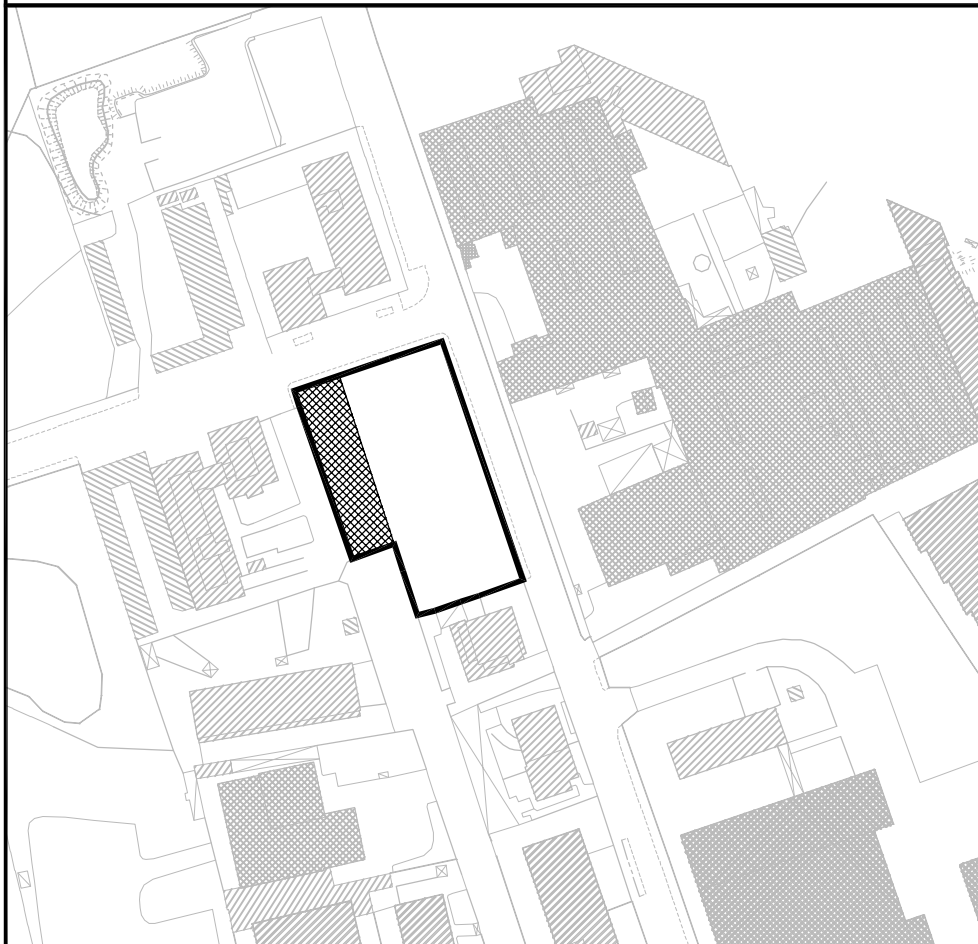
1. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1/5.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e sub sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di PII, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali. La rappresentazione dovrà essere effettuata su base cartografica georeferenziata.
2. Stato di fatto degli ambiti di intervento, da realizzare utilizzando idonee cartografie indicativamente nelle scale da 1/500 a 1/2.000, anche queste georeferenziate, contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le eventuali presenze monumentali, naturalistiche e ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali ed i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire una opportuna valutazione del contesto di intervento.
3. Estratto del Piano delle Regole e degli eventuali ulteriori documenti del PGT recanti indicazioni per l'area oggetto dell'intervento.
4. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1/1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto tipologico e morfologico col tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere. Il progetto sarà corredato da un modello tridimensionale dell'area di intervento inserita nel contesto urbano.
5. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato al livello di dettaglio di un progetto definitivo, utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione.
6. Computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico da realizzare nel contesto dell'attuazione del PII, nel rispetto delle procedure di legge.
7. Documentazione fotografica a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti col territorio circostante.
8. Relazione tecnica contenente in particolare:
 - * descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi del Documento di Piano;
 - * dimostrazione della dotazione di spazi e servizi pubblici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi introdotti dal PII, con riferimento alle diverse funzioni delle quali è previsto l'insediamento;
 - * analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria, secondo i dati resi disponibili dagli enti competenti, anche ai fini della verifica per esclusione del PII dalla procedura di VAS;
 - * analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, in relazione ai contenuti del piano di zonizzazione acustica comunale;
 - * valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;

- * descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sui sistemi della mobilità e dell'accessibilità;
9. Relazione economica sulla fattibilità del programma che evidenzia in particolare:
 - * il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso dei soggetti attuatori pubblici con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - * il programma temporale di attuazione degli interventi e l'eventuale frazionamento in stralci successivi.
 10. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del PII.

Schede di orientamento dei comparti soggetti a pianificazione attuativa

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

c1



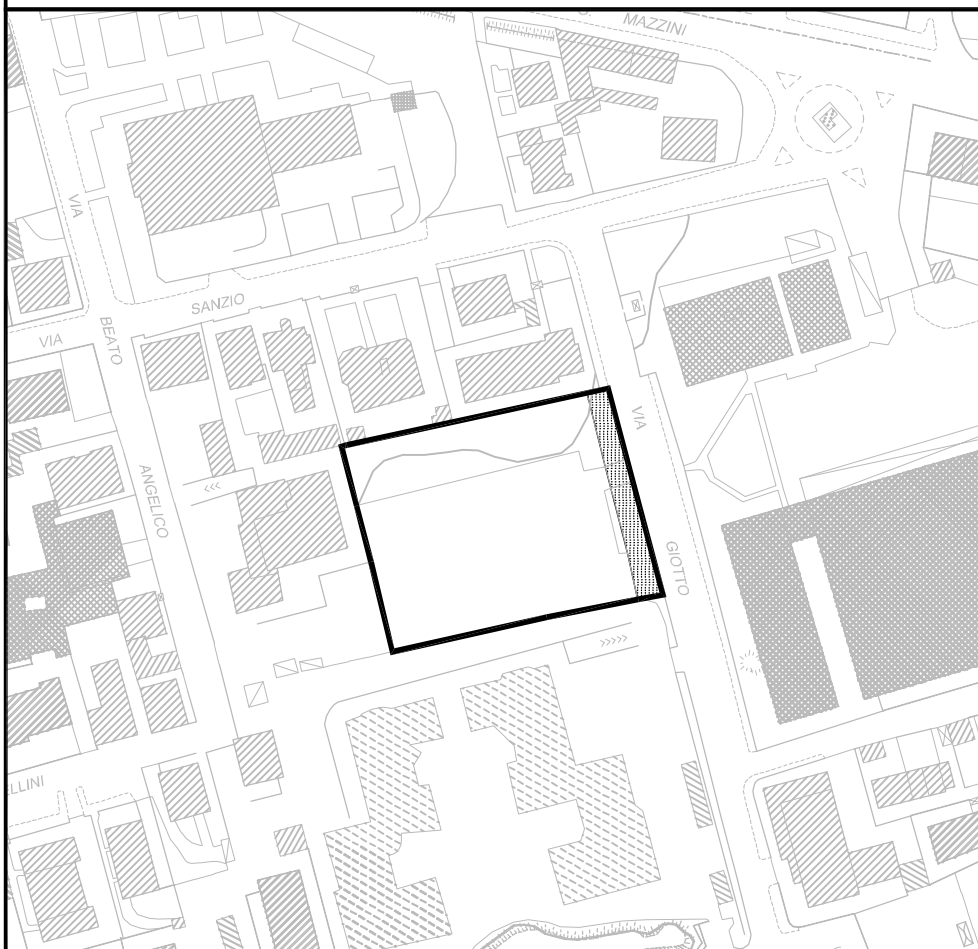
-  Perimetro del comparto
-  Superficie stradale (mq 580)
-  Aree per servizi e spazi pubblici
-  Verde di interposizione e mitigazione

Sup. perimetrata	2.520 mq.
Sup mitigazioni	mq.
Sup applicaz. indici	2.520 mq.
Slp assegnata	630 mq.
Slp minima	1.008 mq.
Spl massima	1.386 mq.
SLP su mitigazione	mq.

Note:

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

c2



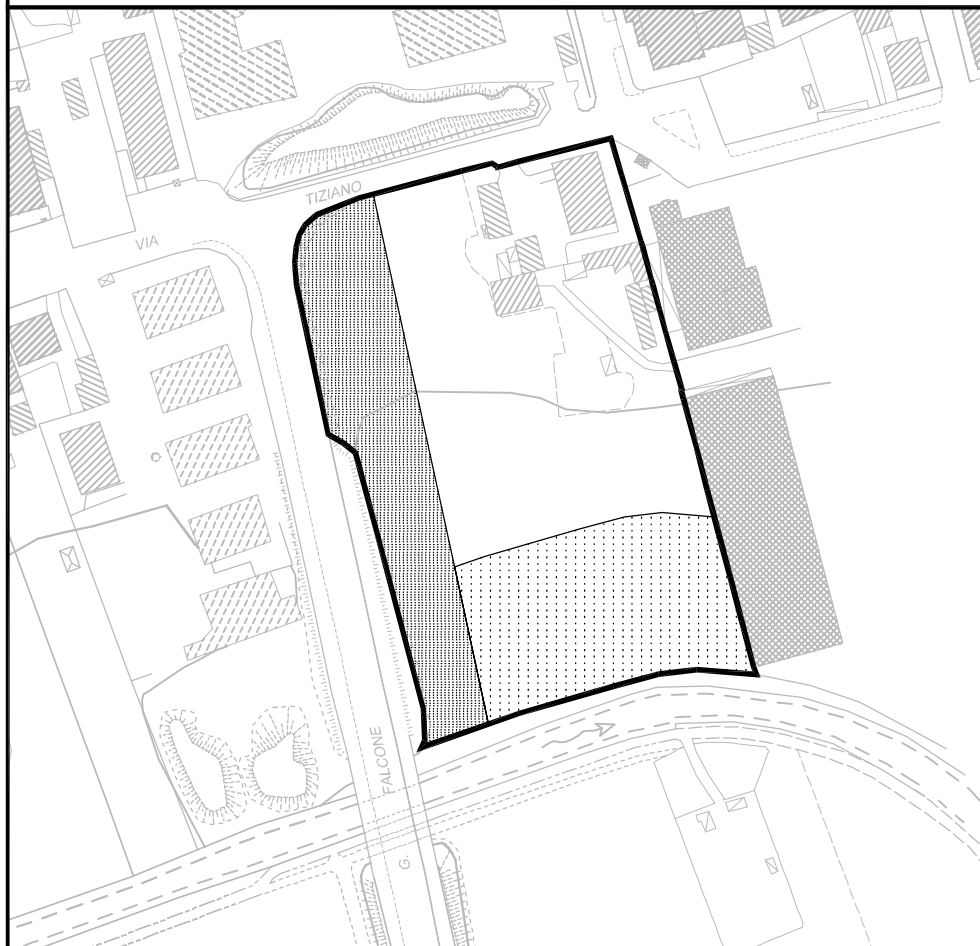
-  Perimetro del comparto
-  Superficie stradale
-  Aree per servizi e spazi pubblici (mq 350)
-  Verde di interposizione e mitigazione

Sup. perimetrata	4.050 mq.
Sup mitigazioni	mq.
Sup applicaz. indici	4.050 mq.
Slp assegnata	1.013 mq.
Slp minima	1.620 mq.
Spl massima	2.228 mq.
SLP su mitigazione	mq.

Note:

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

c3



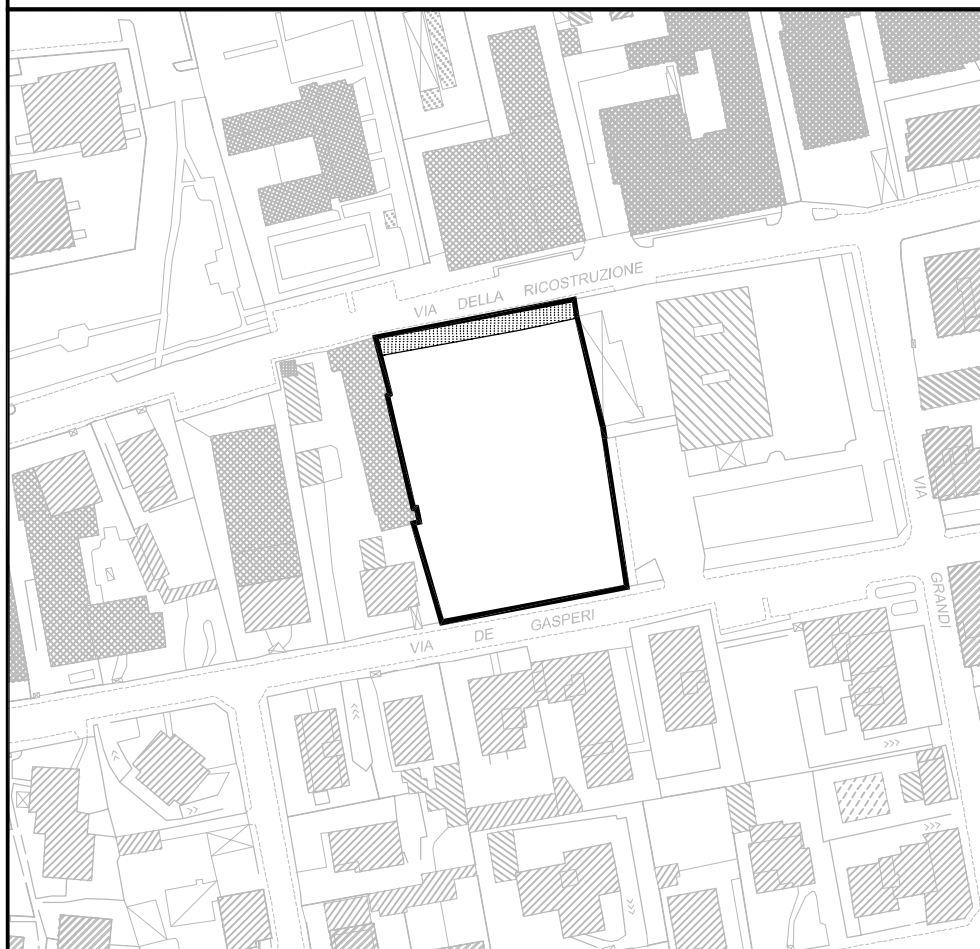
-  Perimetro del comparto
-  Superficie stradale
-  Aree per servizi e spazi pubblici (mq 2.920)
-  Verde di interposizione e mitigazione

Sup. perimetrata	12.670 mq.
Sup mitigazioni	3.010 mq.
Sup applicaz. indici	9.660 mq.
Slp assegnata	2.415 mq.
Slp minima	3.864 mq.
Spl massima	5.313 mq.
Quota EEP	40 %
SLP su mitigazione	151 mq.

Note:

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

c4



-  Perimetro del comparto
-  Superficie stradale
-  Aree per servizi e spazi pubblici (mq 270)
-  Verde di interposizione e mitigazione

Sup. perimetrata	4.070 mq.
Sup mitigazioni	mq.
Sup applicaz. indici	4.070 mq.
Slp assegnata	1.018 mq.
Slp minima	1.628 mq.
Spl massima	2.239 mq.
Quota EEP	40 %
SLP su mitigazione	mq.

Note:

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

c5



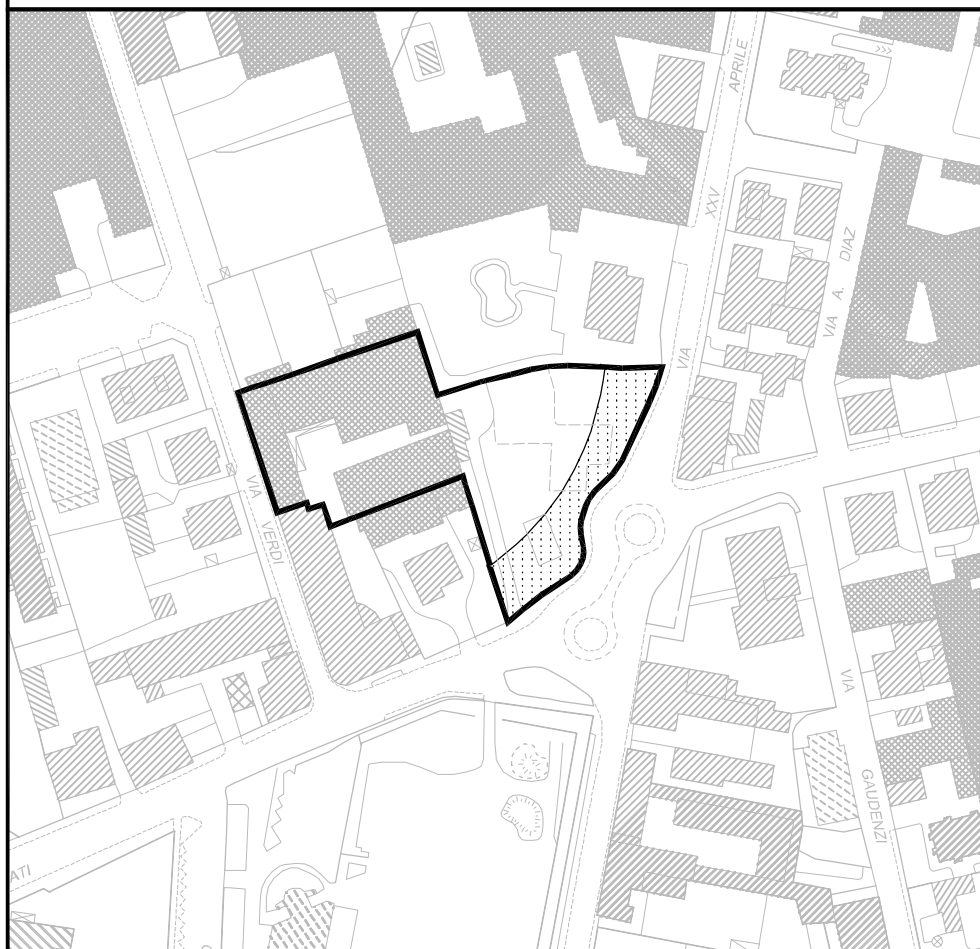
-  Perimetro del comparto
-  Superficie stradale
-  Aree per servizi e spazi pubblici
-  Verde di interposizione e mitigazione

Sup. perimetrata	5.860 mq.
Sup mitigazioni	mq.
Sup applicaz. indici	5.860 mq.
Slp assegnata	1.465 mq.
Slp minima	2.344 mq.
Spl massima	3.223 mq.
SLP su mitigazione	mq.

Note:

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

c6



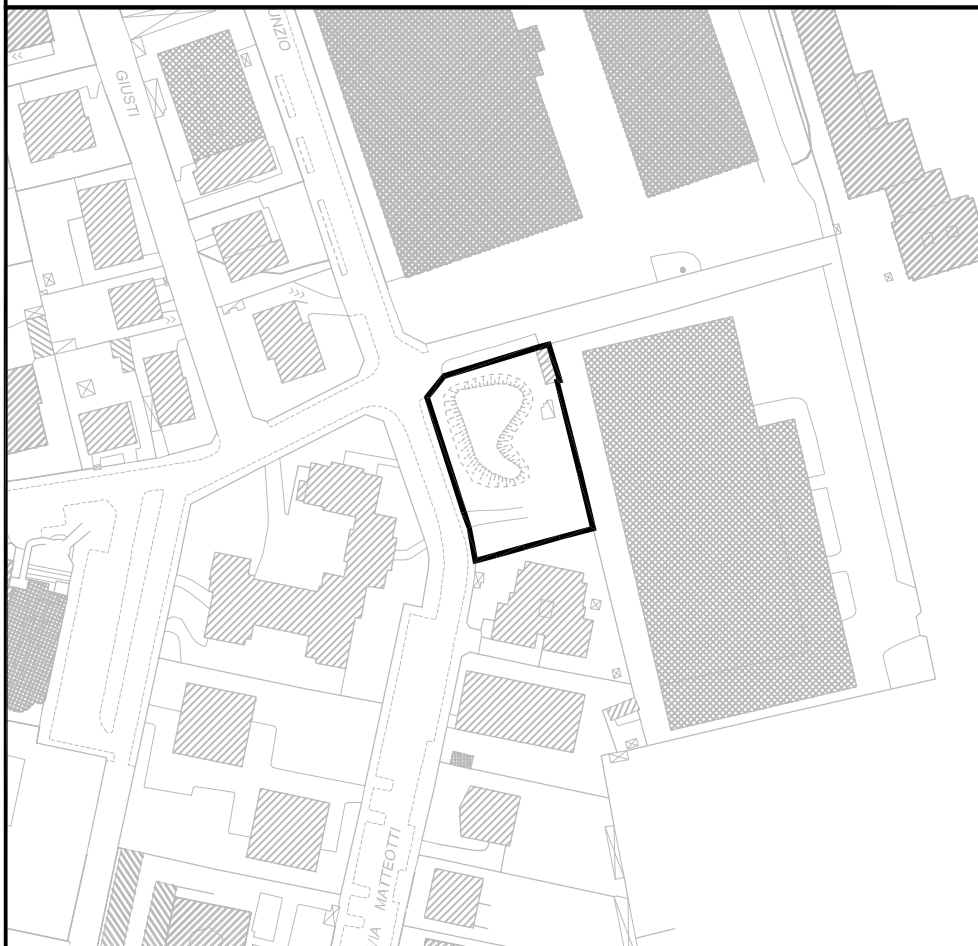
-  Perimetro del comparto
-  Superficie stradale
-  Aree per servizi e spazi pubblici
-  Verde di interposizione e mitigazione

Sup. perimetrata	4.200 mq.
Sup mitigazioni	860 mq.
Sup applicaz. indici	3.340 mq.
Slp assegnata	835 mq.
Slp minima	1.336 mq.
Spl massima	1.837 mq.
SLP su mitigazione	43 mq.

Note:

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

c7



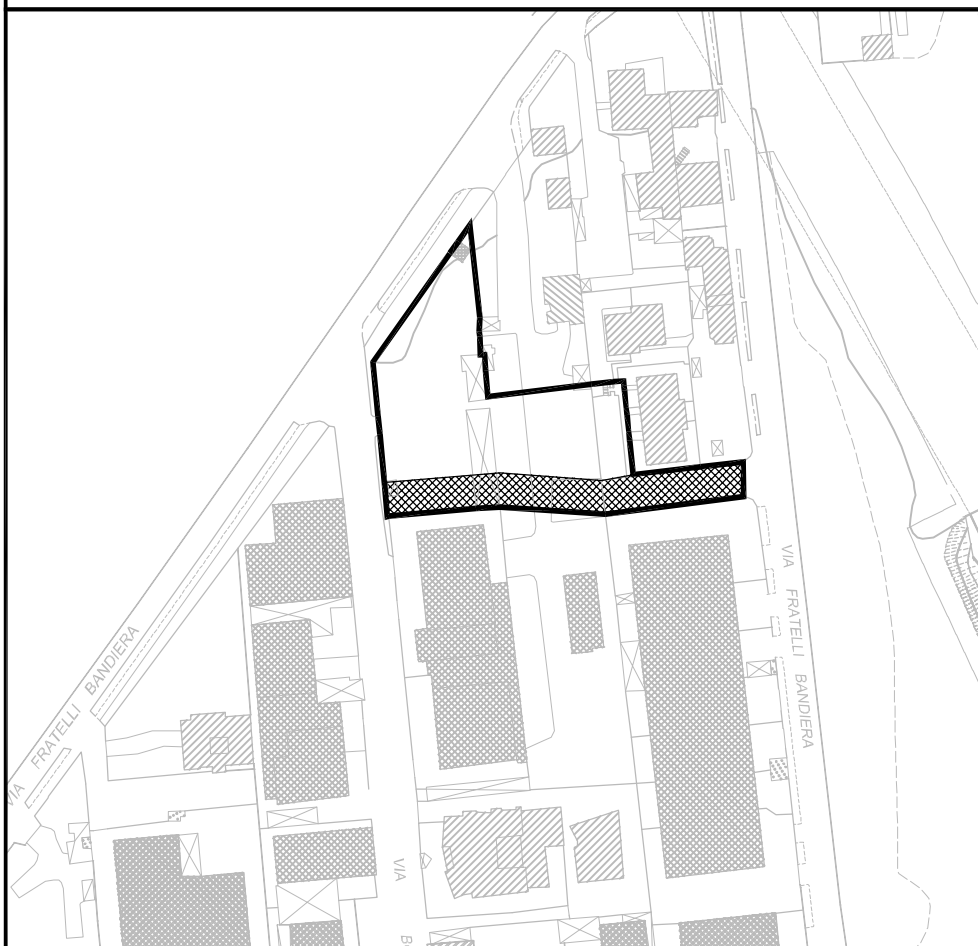
-  Perimetro del comparto
-  Superficie stradale
-  Aree per servizi e spazi pubblici
-  Verde di interposizione e mitigazione

Sup. perimetrata	1.630 mq.
Sup mitigazioni	mq.
Sup applicaz. indici	1.630 mq.
Slp assegnata	408 mq.
Slp minima	652 mq.
Spl massima	897 mq.
SLP su mitigazione	mq.

Note:

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

c8



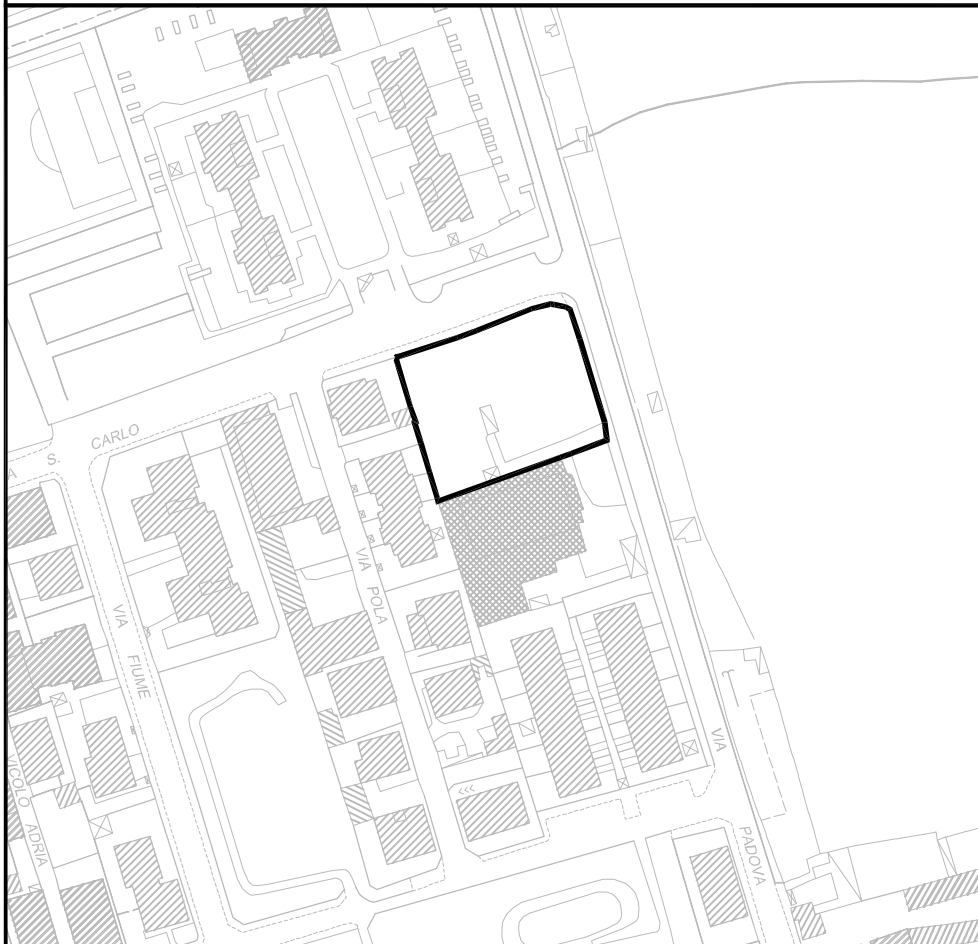
-  Perimetro del comparto
-  Superficie stradale (mq 860)
-  Aree per servizi e spazi pubblici
-  Verde di interposizione e mitigazione

Sup. perimetrata	3.140 mq.
Sup mitigazioni	mq.
Sup applicaz. indici	3.140 mq.
Slp assegnata	785 mq.
Slp minima	1.256 mq.
Spl massima	1.727 mq.
SLP su mitigazione	mq.

Note:

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

c9



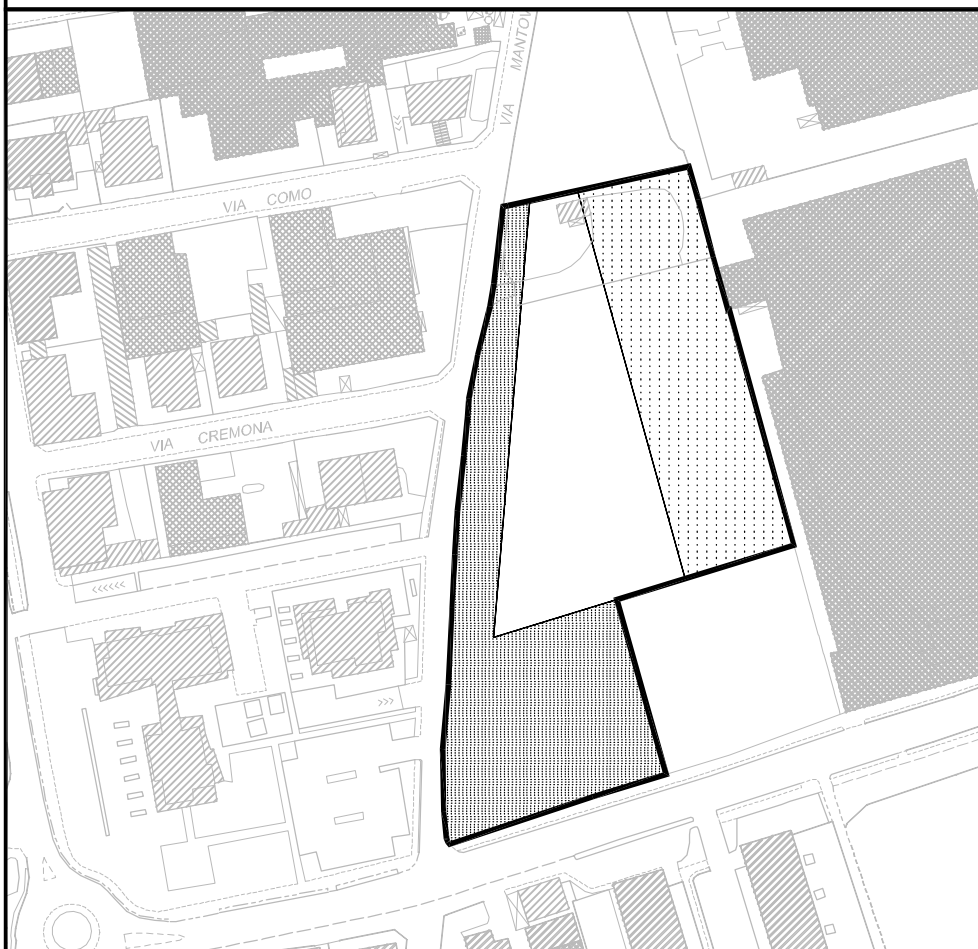
- Perimetro del comparto
- Superficie stradale
- Aree per servizi e spazi pubblici
- Verde di interposizione e mitigazione

Sup. perimetrata	1.880 mq.
Sup mitigazioni	mq.
Sup applicaz. indici	1.880 mq.
Slp assegnata	470 mq.
Slp minima	752 mq.
Spl massima	1.034 mq.
SLP su mitigazione	mq.

Note:

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

c10



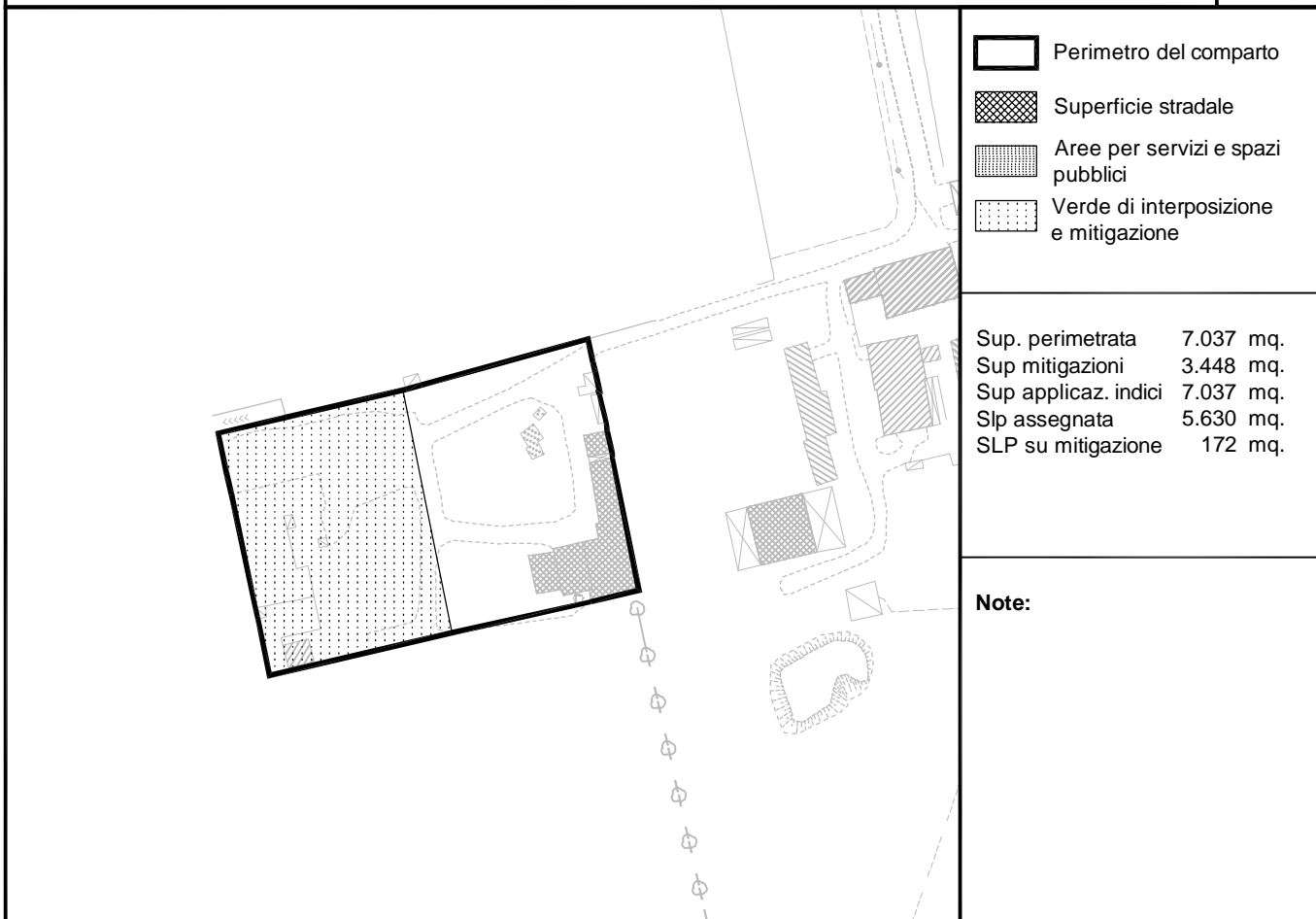
- Perimetro del comparto
- Superficie stradale
- Aree per servizi e spazi pubblici (mq 3.840)
- Verde di interposizione e mitigazione

Sup. perimetrata	10.540 mq.
Sup mitigazioni	3.160 mq.
Sup applicaz. indici	7.380 mq.
Slp assegnata	1.845 mq.
Slp minima	2.952 mq.
Spl massima	4.059 mq.
SLP su mitigazione	158 mq.

Note:

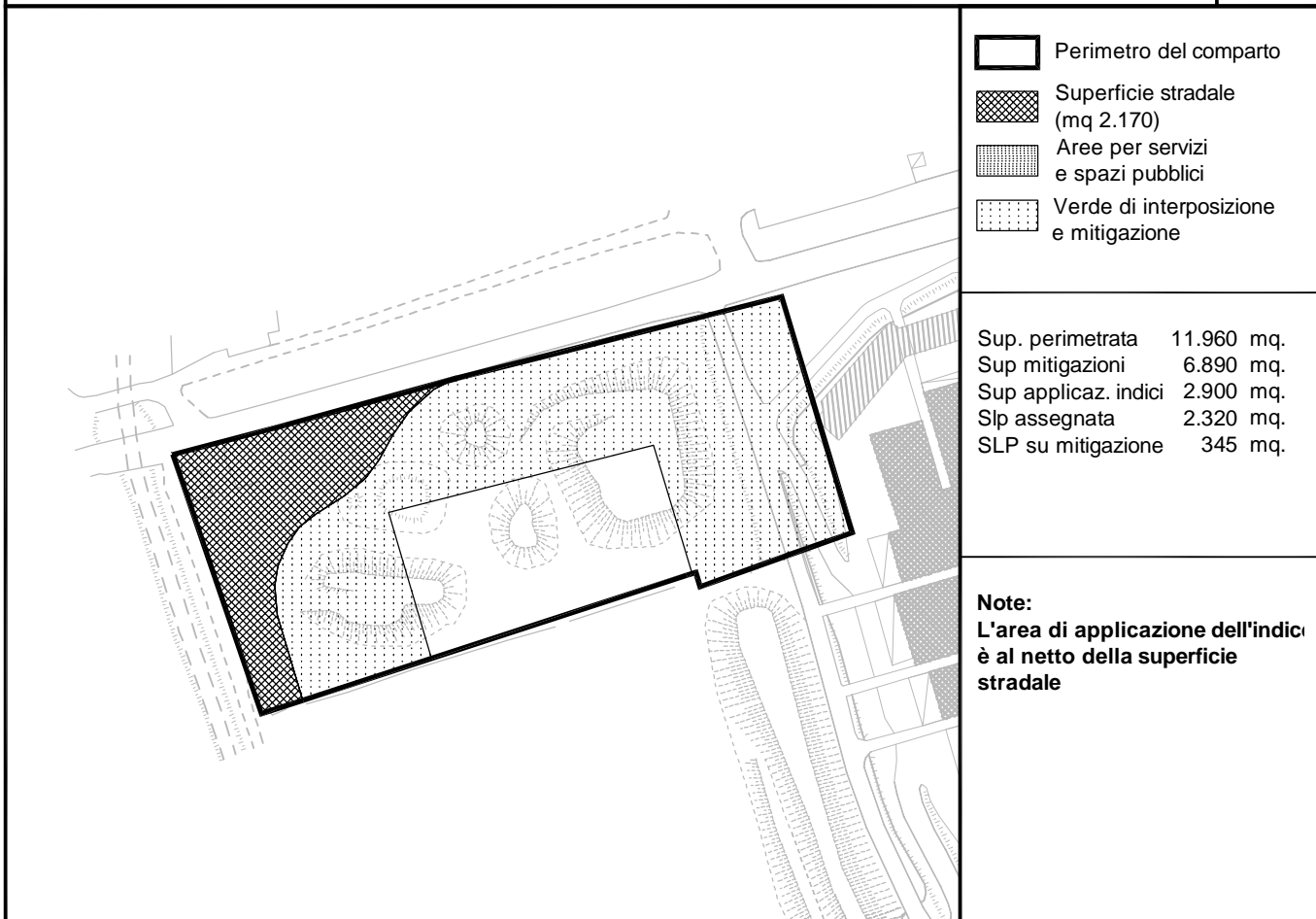
Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

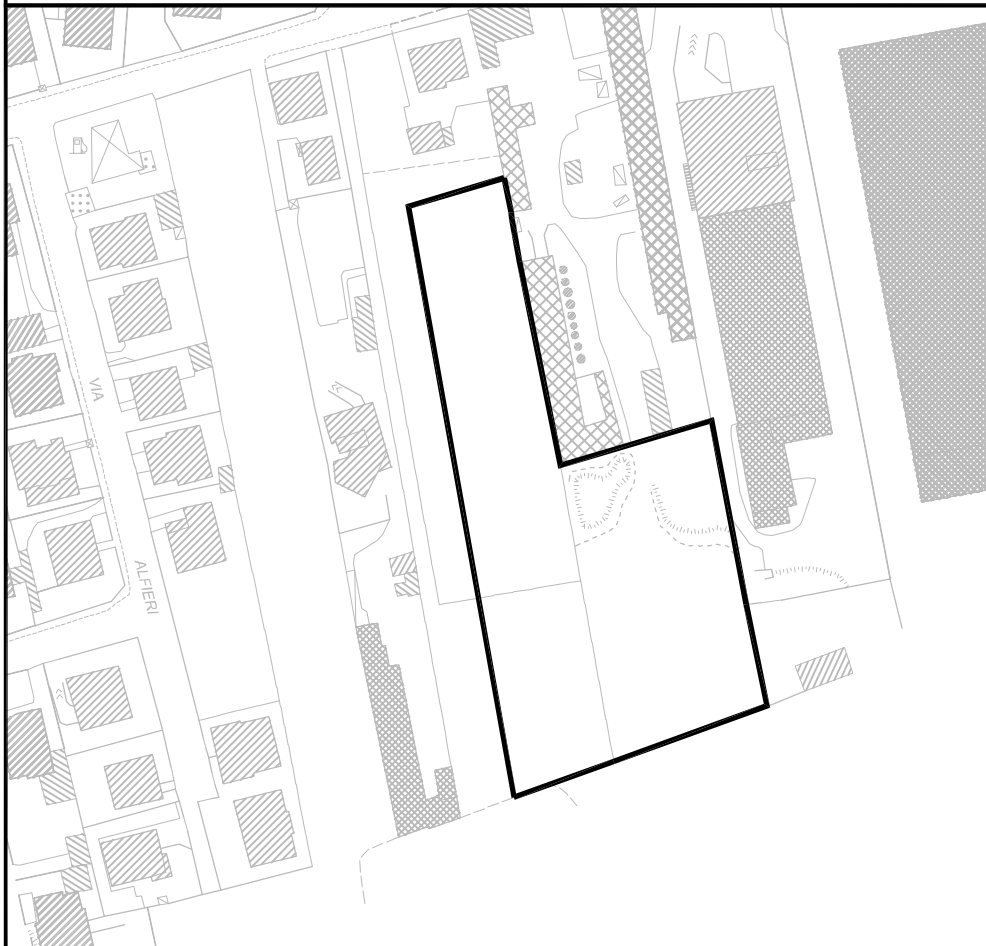
D1.1




Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

D1.2











-  Perimetro del comparto
-  Superficie stradale
-  Aree per servizi e spazi pubblici
-  Verde di interposizione e mitigazione

Sup. perimetrata	7.550 mq.
Sup mitigazioni	mq.
Sup applicaz. indici	7.550 mq.
Slp assegnata	6.040 mq.
SLP su mitigazione	mq.

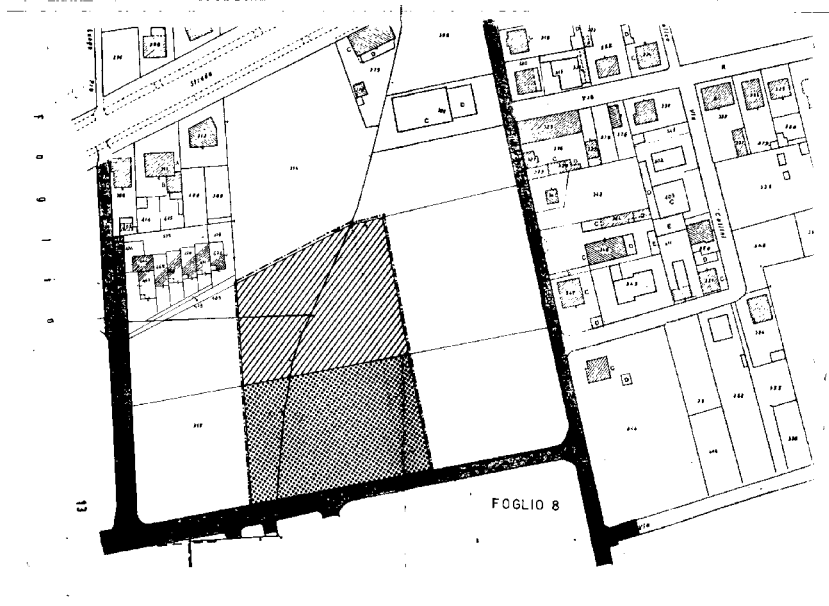
Note:

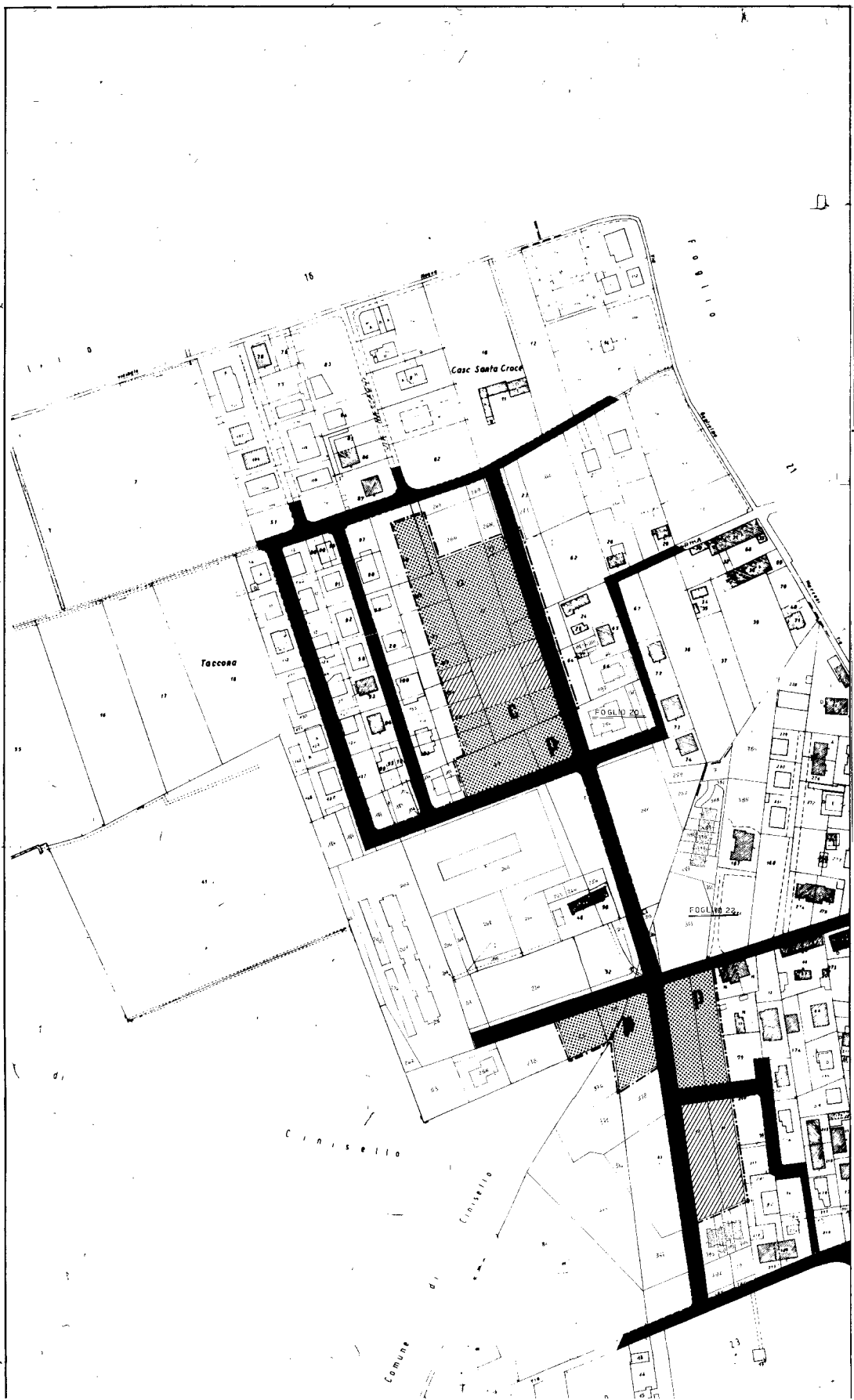
<p>C.I.M.E.P. consorzio intercomunale milanese per l'edilizia popolare</p> <p>piano consuntivo per l'edilizia economica & popolare legge 19-04-1962 n. 167 e successive modificazioni</p>		
<p>territorio comunale di MUGGIO'</p>		<p>2MU8</p>
<p>oggetto AZZONAMENTO</p>		
<p>adizione del. 349 in data 27.02.90</p>	<p>scala 1:1000</p>	<p>elaborato n° 6</p>
<p>progetto architettonico Elio Bossi Maurizio Corvadori Demetrio Costantino Alberto Farnetti Roberto Pozzani</p>	<p>presidente Eugenio Pascale</p>	<p>esperto gen. n. 1 Elsa Fagnone</p>

LEGENDA

-  LIMITI DEL LOTTO
-  AREA DESTINATA A RESIDENZE
-  SPAZIO A DESTINAZIONE PUBBLICA ATTREZZATO
-  AREA DESTINATA A SEDE VIARIA
-  PARCHEGGIO
-  GIOCO BIMBI

0 10 20 30 40
Meters











C.I.M.E.P.
 consorzio intercomunale milanese
 per l'edilizia popolare

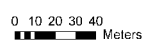
piano consortile per
 l'edilizia economica
 e popolare

legge 18/04/1962 n. 167
 e successive modificazioni

territorio comunale		lotto	
MUGGIO'		2MU10	
oggetto			
AZZONAMENTO VARIANTE EX ART. 34/865			
adozione	scala	elaborato n°	
	1:1000	6	
deduzioni	resp. tecnico	presidenza	supr. generale
approvazione			
DELIB. N. 12 DEL 18/02/2003			

LEGENDA

-  LIMITE DEL LOTTO
-  AREA DESTINATA A RESIDENZA
-  AREA A SERVIZI E A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
-  AREA DESTINATA A SEDE VIARIA
-  PARCHEGGIO
-  CENTRO POLIFUNZIONALE



1.1. CLASSI DI FATTIBILITÀ

Le classi di fattibilità vengono stabilite dalla fase di sintesi attribuendo un valore di fattibilità a ciascun poligono che è stato precedentemente individuato nella carta di sintesi. La fattibilità è un indice di pericolosità che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per interventi urbanistici, agli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio e alla necessità di controllo di fenomeni in atto o potenziali.

Nel complesso il territorio di Muggiò risulta gravato dalla presenza di elevati aspetti di vulnerabilità. Su tutto il territorio è importante impostare una pianificazione di lungo termine che tenda al riequilibrio degli elementi antropici con gli elementi territoriali e non accentui invece il disequilibrio che si è rilevato nel presente studio.

Sulla base di tali elaborazioni seguendo i criteri di legge nel territorio sono state individuate 3 classi: (II, III, IV).

Di seguito si riporta la descrizione di ogni classe secondo le indicazioni regionali contenute nella DGR 8/1566 del 2005 e le limitazioni ad esse associate.

CLASSE I – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI (BIANCO)

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o modifica delle destinazioni d'uso.

Non sono state individuate aree di questa classe all'interno del territorio comunale.

CLASSE II – FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI (GIALLO)

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica di destinazione d'uso dei terreni. Per superare le limitazioni è necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico tecnico o idrogeologico come specificato di seguito per le diverse sottoclassi.

In tali aree dovranno essere indicate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio.

Limitazioni d'uso

I nuovi interventi edilizi (abitativi, produttivi ed infrastrutturali) devono verificare in fase di elaborazione le modalità di approvvigionamento delle acque per i diversi usi privilegiando gli aspetti di uso plurimo e di risparmio idrico e le modalità di convogliamento degli scarichi civili rispetto ai pluviali come prescritto dal D.Lgs 152/06 e dalle norme regionali e comunali

Lo scarico diretto delle attività produttive e delle realtà abitative sul suolo, secondo le disposizioni

dei Dlgs. 152/06, è vietato.

Le fognature, le fosse biologiche e le cunette stradali di nuova costruzione devono essere alloggiati in manufatti impermeabili a tenuta, dotati di pozzetti ispezionabili per prevenire fenomeni di contaminazione.

Qualsiasi intervento edificatorio dovrà comunque essere supportato da indagine strumentale (prova penetrometrica, sondaggi geognostici, etc) sulle caratteristiche di portanza dei terreni.

Oltre alle indicazioni contenute nei citati D.M. 11 marzo 1988 e Circ. LL.PP. n°30483 del 24 settembre 1988, in queste aree dovranno essere adottate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli approfondimenti di indagine per la mitigazione del rischio.

Essendo gli acquiferi superficiali poco o per nulla protetti ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera deve garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche fisico chimiche delle acque della falda sia superficiale sia profonda nell'intorno.

Nel caso di opere nel sottosuolo particolarmente profonde (garage, strutture sotterranee polifunzionali) si rendono necessari idonei accorgimenti costruttivi quali impermeabilizzazione, strutture di drenaggio.

Interventi edilizi di notevole consistenza areale, volumetrica o con elementi di impatto (grosse aree produttive, terziarie, zootecniche, parcheggi sotterranei etc) devono tenere conto in fase progettuale delle possibili interazioni con la falda idrica e nel caso di interventi che intercettano la falda punti di controllo piezometrico a monte e a valle dell'intervento.

Per ogni nuova opera dovrà essere confrontata la profondità massima raggiunta da scavi e opere con la soggiacenza minima della falda e con il suo trend evolutivo in un arco di tempo di almeno 10 anni. Nel caso si verifichi contatto tra l'opera in progetto e la falda si dovrà garantire la tutela della falda da ogni rischio di contaminazione sia durante la fase costruttiva sia successivamente attraverso uno specifico studio idrogeologico (Dlgs 152/06).

Gli interventi dovranno tenere conto degli aspetti vegetazionali ed ecologici, onde non estinguere gli spazi residui della fauna.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata in formato sia cartaceo sia elettronico, 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).

Area dismessa e bonificata con nuova destinazione d'uso

Da successivi approfondimenti e documentazione fornita dagli uffici tecnici comunali risulta che l'area della ex Fillattice spa , via Piave n. 4 Muggiò ha ricevuto la certificazione del completamento degli interventi di bonifica

(Cert. N 27 /2003).

L'area è in fase di riutilizzo con destinazione d'uso residenziale, pertanto è inserita nella classe II

della Tav n 9 “ Carta della Fattibilità “ .

CLASSE III – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI (ARANCIONE)

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate.

L'utilizzo di queste zone sarà subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologica-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ o laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, ambientali, etc.), come specificato nei paragrafi successivi per le diverse sottoclassi.

La classe III è stata suddivisa in 2 sottoclassi A e B per meglio individuare le specificità e le prescrizioni di fattibilità.

- ✓ Sottoclasse A: la zona di vulnerabilità idrogeologica elevata
- ✓ Sottoclasse B: la zona di rispetto dei pozzi (200 m)

- **Sottoclasse A: Zona di vulnerabilità idrogeologica elevata**

Oltre alle attività riportate nella classe II si vieta:

- la costruzione di insediamenti produttivi che possano in qualsiasi modo influire negativamente sui caratteri del suolo e della falda, attraverso prodotti di lavorazione, scarti, scarichi sul terreno, in falda o nei corsi d'acqua, stoccaggio di materiale pericoloso, tossico nocivo o che produce percolato;
- il posizionamento di cisterne, serbatoi che contengano materiali nocivi;
- la dispersione di acque di scarico nel terreno, fanghi di depurazione urbana, fanghi di lavorazione e qualsiasi altro tipo di materiale potenzialmente inquinante;
- la localizzazione di fosse biologiche;
- l'accumulo stabile di letame sul terreno senza protezione;
- la costruzione di fognature senza la suddivisione in acque nere e acque bianche. Si dovrà favorire la dispersione delle acque bianche nel sottosuolo, mentre le acque nere dovranno essere progettate in modo da non subire possibili interazioni con la falda.

- **Sottoclasse B: Zona di rispetto dei pozzi**

L'estensione delle zone di rispetto di tipo geometrico deve essere di 200 m di raggio dal punto di captazione ed approvvigionamento ad uso idropotabile (art. 94 D. Lgs. 152/06 e d.g.r. 7/12693 del 10/4/2003).

In tale area è vietata la presenza di centri di pericolo, quali:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Le opere di questo tipo presenti nelle zone di rispetto devono essere allontanate ove possibile, e in ogni caso messe in sicurezza.

L'attuazione, in queste zone, di interventi quali:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche.

è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti a una ripermimetrazione della zona di rispetto secondo i criteri idrogeologico o temporale, con le modalità riportate nel D.G.R. 6/15137 del 1996.

Nel caso delle fognature sono da prevedere ulteriori sistemi di protezione quali per esempio la protezione a "doppia camicia" o altro.

Nuovi pozzi

Nel caso di dismissione di questi e di apertura di nuovi pozzi le aree di localizzazione vanno ricercate fuori dai nuclei abitati o produttivi.

Devono essere effettuati specifici studi idrogeologici e geotecnici per verificare:

- che l'opera sia compatibile con le caratteristiche dell'acquifero;
- eventuali cedimenti del suolo siano compatibili con la stabilità e funzionalità dei manufatti nella zona di emungimento.

L'apertura di nuovi pozzi deve essere preceduta da una indagine idrogeologica di dettaglio a livello areale per valutare gli effetti sul sistema delle falde ed eventuali processi di impoverimento o di locali squilibri.

Le indagini di campagna dovranno essere supportate da prove di portata per predisporre un bilancio idrogeologico d'area volto a stabilire la fattibilità dei nuovi pozzi.

L'ubicazione dovrà essere preceduta dalla delimitazione delle fasce di rispetto secondo il criterio temporale previsto nel DGR 6/15137 del 1996 e in seguito alla realizzazione di specifiche prove di portata per valutare il grado di produttività e di potenzialità del nuovo impianto.

Le destinazioni d'uso presenti all'interno delle fasce di rispetto (200 m) di ogni pozzo pubblico sono evidenziate nella mappa cartografica " Attività produttive presenti....." che è allegata alla presente relazione.

Pertanto si consiglia l'Amministrazione Comunale di effettuare una richiesta agli organi di prevenzione pubblica per un sistematico monitoraggio della qualità delle acque dei pozzi in oggetto, per prevenire possibili fenomeni di contaminazione.

CLASSE IV – FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI (ROSSO)

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica di destinazioni d'uso delle aree. È 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 consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 lettere a) b) c) della L. 457/1978.

Per i nuclei abitati esistenti dovranno essere predisposti piani di protezione.

Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente verificate.

A tal fine da parte del realizzatore dovrà essere allegata al progetto apposita relazione geologica, e idrogeologica che accerti la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico

La classe IV è stata suddivisa in 2 sottoclassi A e B per meglio individuare le specificità e le prescrizioni di fattibilità.

- ✓ Sottoclasse A: la zona di tutela assoluta dei pozzi idropotabili
- ✓ Sottoclasse B: fascia di rispetto del reticolo idrico

- **Sottoclasse A: Zona di tutela assoluta dei pozzi pubblici**

Essa è costituita dall'area immediatamente circostante la captazione del pozzo.

L'estensione dell'area è di 10 m di raggio dal punto di captazione come previsto per legge (art. 94 DLgs 152/06).

La delibera regionale DGR 6/15137/1996 nella tabella n. 1 delle classi d'ingresso colloca tale territorio nella IV classe.

Limitazioni d'uso

La zona deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche ed essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Vanno attuate le prescrizioni della DGR 6/15137/1996 e le disposizioni contenute nel DLgs 152/06.

- **Sottoclasse B: Fascia di rispetto dei corsi idrici**

- ✓ *Attività con semplice nulla osta*

Le attività consentite, soggette a semplice nulla osta, sono quelle che vengono eseguite nella fascia di rispetto sino anche alle scogliere (difese radenti, costruite esternamente alla sponda) senza toccare l'alveo.

È necessario verificare che non siano introdotte alterazioni al regime dell'alveo (art. 59 RD 523/04).

✓ *Attività soggette a specifico permesso o autorizzazione previste negli art. 97-98 del RD 523/04*

Art. 97. Sono opere ed atti che non si possono eseguire se non con speciale permesso del responsabile del procedimento dell'Ente competente e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, i seguenti:

- a) 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;
- b) la formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale;
- c) 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);
- d) 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 disalveamenti;
- e) 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;
- k) 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;
- l) il trasporto in altra posizione dei molini natanti stabiliti sia con chiuse, sia senza chiuse, fermo l'obbligo dell'intera estirpazione delle chiuse abbandonate;
- m) 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 ogniqualevolta riconosca poterne il regime delle acque e gl'interessi pubblici o privati esserne lesi;
- n) l'occupazione delle spiagge dei laghi con opere stabili, gli scavamenti lung'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 suolsi praticare senza speciale autorizzazione.

Art. 98. Non si possono eseguire, se non con speciale autorizzazione del ministero dei lavori pubblici, e sotto la osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, le opere che seguono:

d) 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;

e) la costruzione di nuove chiaviche di scolo a traverso gli argini e l'annullamento delle esistenti

Art. 99. Le opere indicate nell'articolo precedente sono autorizzate dai prefetti, quando debbono eseguirsi in corsi di acqua non navigabili e non compresi fra quelli iscritti negli elenchi delle opere idrauliche di seconda categoria.

Per gli altri canali e le altre opere di bonifica varrà quanto disposto dai citati art. 132, 133, 134, 135, 138 del R.D. 368/04, in particolare i seguenti articoli:

Attività consentite previa autorizzazione o licenza (art. 134)

a) la formazione di pescaie, chiuse, pietraie od altre opere, che alterano il libero deflusso delle acque nei corsi d'acqua, non contemplati nell'art. 165 della legge 20 marzo 1865 sui lavori pubblici ed appartenenti alla bonificazione;

b) le piantagioni nelle golene, argini e banche dei detti corsi d'acqua, negli argini di recinto delle colmate o di difesa delle opere di bonifica e lungo le strade che ne fanno parte;

c) sradicare e bruciare i ceppi degli alberi, delle palificate e di ogni altra opera in legno secco o verde, che sostengono le ripe dei corsi d'acqua;

d) le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei corsi d'acqua, e ad altra sorta di manufatti ad essi attinenti;

e) la pesca con qualsivoglia mezzo nei corsi d'acqua; la navigazione nei medesimi con barche, sandali o altrimenti; il passaggio o l'attraversamento a piedi, a cavallo o con qualunque mezzo di trasporto nei detti corsi d'acqua ed argini, ed il transito di animali e bestiami di ogni sorta. È libera solamente la pesca coi coppì e con le cannuce nelle località, dove si esercita liberamente con tali mezzi, in forza dei regolamenti finora vigenti;

f) il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei corsi d'acqua e loro accessori e delle strade; l'abbeveramento di animali e bestiame d'ogni specie, salvo dove esistono abbeveratoi appositamente costruiti;

g) derivare o deviare le acque a favore dei fondi adiacenti per qualsivoglia uso, o scaricare acqua di rifiuto di case, opifici industriali e simili, senza pregiudizio delle disposizioni contenute nell'art. 133, lettera f);

h) modificare le parate e bocche di derivazione già esistenti, per concessione o per qualunque altro titolo, nei corsi d'acqua che fanno parte della bonifica, tendente a sopralzare le dette parate e gli sfioratori, a restringere la sezione dei canali di scarico, ad alzare i portelloni o le soglie delle

bocche di derivazione, nell'intento di elevare stabilmente o temporaneamente il pelo delle acque o di frapporre nuovi ostacoli al loro corso;

i) la macerazione della canapa, del lino e simili in acque stagnanti o correnti, pubbliche o private, comprese nel perimetro della bonificazione, eccetto nei luoghi ove ora è circoscritta e permessa;

k) l'apertura di nuove gore per la macerazione della canapa, del lino e simili, e l'ingrandimento di quelle esistenti;

l) lo stabilimento di nuove risaie;

m) 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 corsi d'acqua di una bonifica; la costruzione di ponti, ponticelli, passerelle ed altro sugli stessi corsi di acqua per uso dei fondi limitrofi;

n) l'estrazione di erbe, ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dai corsi d'acqua di una bonifica. Qualunque concessione di queste estrazioni può essere limitata o revocata ogni qualvolta venga riconosciuta dannosa al regime delle acque ed agli interessi pubblici o privati;

o) l'impianto di ponticelli e passaggi provvisori attraverso i canali e le strade di bonifica.

Art. 132. Nessuno può, senza regolare permesso ai sensi dell'art. 136, fare opera nello spazio compreso fra le sponde fisse dei corsi d'acqua naturali od artificiali pertinenti alla bonificazione e non contemplati dall'art. 165 della legge 20 marzo 1865 sui lavori pubblici, ancorché in alcuni tempi dell'anno rimangano asciutti; nonché negli argini strade e dipendenze della bonificazione medesima. In caso di contestazione circa la linea o le linee alle quali deve estendersi la proibizione, decide il Prefetto, sentito l'ufficio del Genio civile e gli interessati.

Art. 135. Occorre una formale concessione per le attività specificate alle lettere a), b), d), g), h) e k) del precedente art. 134.

Sono consentite con semplice richiesta scritta e con l'obbligo all'osservanza delle condizioni caso per caso prescritte, le opere indicate nelle lettere c), e), f), i), l), m), n), e o) dello stesso art. 134.

I contratti, regolarmente stipulati per l'utilizzazione dei prodotti indicati all'art. 14 del testo unico di legge, tengono luogo della licenza di che è parola nel presente articolo.

Art. 136. Le concessioni e le licenze necessarie per i lavori atti o fatti di cui all'art. 134 sono date, su conforme avviso del Genio civile (ora STER):

a) dal Prefetto nel caso di bonifica eseguita direttamente dallo Stato;

b) dal Prefetto, inteso il concessionario, quando la bonifica è eseguita per concessione;

c) dal consorzio interessato per le bonifiche in manutenzione.

In caso di disaccordo tra Prefetto ed ufficio del Genio civile decide il Ministero.

Art 137. Nelle concessioni e nelle licenze sono stabilite le condizioni, la durata (non superiore ad un trentennio), le norme alle quali sono assoggettate, ed eventualmente, il prezzo dell'uso concesso e il canone annuo

Le licenze e le concessioni vengono accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo di riparare tutti i danni derivanti dalle opere atti o fatti permessi;
- c) con la facoltà nel concedente di revocarle o modificarle od imporvi altre condizioni;
- d) con l'obbligo di osservare tutte le disposizioni del testo unico di legge, nonché quelle del presente regolamento con l'obbligo al pagamento di tutte le spese di contratto, registrazione, trascrizioni ipotecarie, quando siano ritenute necessarie dal concedente per la durata della concessione, copie di atti, ecc.;
- e) con l'obbligo di rimuovere le opere e rimettere le cose al pristino stato al termine della concessione e nei casi di decadenza dalla medesima.

Il Prefetto deve comunicare al Genio civile (ora STER), ed il consorzio al suo ingegnere copia dell'atto di concessione, o di licenza accordata.

Colui che ha ottenuto la concessione o la licenza, di che al precedente art. 136, deve provvedere alla sua trascrizione nell'ufficio delle ipoteche, quando gliene sia fatto obbligo, e presentarla sopra luogo ad ogni richiesta degli agenti incaricati della sorveglianza e polizia delle opere di bonifica. Le concessioni sono rinnovabili; in tal caso il concessionario deve farne domanda al Prefetto della Provincia o al consorzio, secondo i casi, almeno tre mesi prima della scadenza della concessione stessa.

Art. 138. Col permesso scritto degli uffici del Genio civile quando trattasi di bonificazione eseguita dallo Stato, dell'ente concessionario quando trattasi di bonificazione eseguita per concessione e del consorzio per le bonifiche in manutenzione, i privati possono aprire per lo scolo delle acque dei loro terreni le necessarie bocche di scarico nelle ripe prossime esterne dei fossi e canali di bonificazione delle campagne adiacenti. I privati devono costruire a loro spese, e secondo le modalità assegnate nei permessi scritti, i convenienti ponticelli sopra le bocche o gli sbocchi per la continuità del passaggio esistente.

✓ *Interventi edificatori*

Qualsiasi tipo di intervento edificatorio che possa influire sia direttamente che indirettamente sui corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico deve essere supportato da apposita relazione idrogeologico-idraulica.

✓ *Attività vietate*

Le attività vietate sono quelle previste nell'art. 96 RD 523/04: "sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- a) 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;
- b) 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;
- c) lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe 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;
- d) 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 prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del Genio civile;
- e) 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;
- f) 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 quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- g) 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;
- h) le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatoi pubblici, tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- i) 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;
- k) 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 dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- l) qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;

m) i lavori od atti non autorizzati con cui venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;

h) lo stabilimento di molini natanti

Per gli altri canali e le altre opere di bonifica varrà quanto disposto dai citati art. 132, 133, 134, 135, 138, 140 del R.D. 368/04, in particolare l'art. 133 vieta:

<<a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e il movimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri da 1 a 2 per le siepi e movimento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;

b) l'apertura di canali, fossi e qualunque scavo nei terreni laterali a distanza minore della loro profondità dal piede degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde e scarpate sopra dette. Una tale distanza non può essere mai minore di metri 2, anche quando l'escavazione del terreno sia meno profonda. Tuttavia le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite;

c) la costruzione di fornaci, fucine e fonderie a distanza minore di metri 50 dal piede degli argini o delle sponde o delle scarpate suddette;

d) apertura di cave, temporanee o permanenti, che possa creare ristagni d'acqua o impaludamenti dei terreni, modificando le condizioni fatte ad essi dalle opere della bonifica, o alterando il regime idraulico della bonificazione stessa;

e) opere, atti o fatti che possano alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, o anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;

f) ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride, venefiche o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua;

g) deposito di terre o di altre materie a distanza di metri 10 dai suddetti corsi d'acqua;

h) ingombro o deposito di materie come sopra sul piano viabile delle strade di bonifica e loro dipendenze;

i) bruciare stoppie (residui del frumento), aderenti al suolo o in mucchi, a distanza tale da arrecare danno alle opere, alle piantagioni, alle staccionate ed altre dipendenze delle opere stesse;

k) dissodamento dei terreni imboschiti o cespugliati entro quella zona dal piede delle scarpate interne dei corsi d'acqua montani, che sarà determinata volta per volta con decreto prefettizio, sentito l'ufficio del Genio civile e l'ufficio forestale.>>

L'art. 140 dispone poi:

<<I possessori o fittuari dei terreni compresi nel perimetro di una bonificazione debbono:

- a) tener sempre bene espurgati i fossi che circondano o dividono i terreni suddetti, le luci dei ponticelli e gli sbocchi di scolo nei collettori della bonifica;
- b) aprire tutti quei nuovi fossi che siano necessari pel regolare scolo delle acque, che si raccolgono sui terreni medesimi;
- c) estirpare, per lo meno due volte l'anno, nei mesi di aprile e settembre od in quelle stagioni più proprie secondo le diverse regioni, tutte le erbe che nascono nei detti fossi;
- d) mantenere espurgate le chiaviche e paratoie;
- e) lasciar libera lungo i canali di scolo consorziali, non muniti d'argini, una zona della larghezza da uno a due metri in ogni lato, secondo l'importanza del corso d'acqua, pel deposito delle materie provenienti dagli espurghi ed altri lavori di manutenzione;
- f) rimuovere immediatamente gli alberi, tronchi e grossi rami delle loro piantagioni laterali ai canali ed alle strade della bonifica, che, per impeto di vento o per qualsivoglia altra causa, cadessero nei corsi d'acqua o sul piano viabile delle dette strade;
- g) tagliare i rami delle piante o le siepi vive poste nei loro fondi limitrofi ai corsi d'acqua ed alle strade di bonifica, che, sporgendo sui detti corsi d'acqua e sulle strade medesime, producessero difficoltà al servizio od ingombro al transito;
- h) mantenere in buono stato di conservazione i ponti e le altre opere d'arte d'uso particolare e privato di uno o più possessori o fittuari;
- i) lasciare agli agenti di bonifica libero passaggio sulle sponde dei fossi e canali di scolo privati o consorziali.>>

Le norme di attuazione del PAI modificano il comma "e" prescrivendo una fascia di 5m per consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici.

✓ *Tombinatura*

Ai sensi dell'art. 115 del D.Lgs. 152/2006 vige il divieto di copertura dei corsi d'acqua a meno che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

1. Ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del regio decreto 25 luglio 1904, n. 523, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo, entro un anno dalla data di entrata in vigore della parte terza del presente decreto, le regioni disciplinano gli interventi di trasformazione e di gestione del suolo e del soprassuolo previsti nella fascia di almeno 10m dalla sponda di fiumi, laghi, stagni e lagune comunque vietando la copertura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità e la realizzazione di impianti di smaltimento dei rifiuti.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono comunque soggetti all'autorizzazione prevista dal regio decreto 25 luglio 1904, n. 523, salvo quanto previsto per gli interventi a salvaguardia della pubblica incolumità.

3. Per garantire le finalità di cui al comma 1, le aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque possono essere date in concessione allo scopo di destinarle a riserve naturali, a parchi fluviali o lacuali o comunque a interventi di ripristino e recupero ambientale. Qualora le aree demaniali siano già comprese in aree naturali protette statali o regionali inserite nell'elenco ufficiale previsto dalla vigente normativa, la concessione è gratuita.

4. Le aree del demanio fluviale di nuova formazione ai sensi della legge 5 gennaio 1994, n. 37, non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

5. il divieto non si applica alle opere di tombinatura esistenti. Qualora la tombinatura esistente, ancorché autorizzata, si manifestasse inadeguata alle esigenze idrauliche del corso d'acqua, l'Amministrazione Comunale potrà ordinarne la rimozione o l'adeguamento della stessa, addebitando gli oneri ed eventuali danni provocati a terzi al concessionario.

✓ *Verifica di compatibilità idraulica di nuove opere*

Le nuove opere interferenti direttamente o indirettamente con il regime del corso d'acqua potranno essere realizzate solo se idraulicamente compatibili.

Le opere di rilevante importanza, quali: traverse fluviali, nuove derivazioni, drizzagni, nuove arginature, ponti ed attraversamenti (gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) di luce superiore a 6 metri e simili, dovranno essere realizzate secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle Fasce A e B", paragrafi 3 e 4 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n°2/99).

È facoltà del Comune richiedere l'applicazione, in tutto o in parte, di tale direttiva anche per i manufatti di dimensioni inferiori. Il progetto di tali interventi dovrà comunque essere accompagnato da apposita relazione idrologico-idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni e un franco minimo di 1m.

In casi eccezionali, quando si tratti di corsi d'acqua di piccole dimensioni e di infrastrutture di modesta importanza, possono essere assunti tempi di ritorno inferiori, in relazione ad esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate.

È comunque necessario verificare che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante per piene superiori a quelle di progetto. Le portate di piena dovranno essere valutate secondo le direttive idrologiche di Autorità di Bacino e Regione.

In ogni caso i manufatti di attraversamento comunque non dovranno:

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

- comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo. Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione. In caso di necessità e di impossibilità di diversa localizzazione le stesse potranno essere interrato.

In ogni caso gli attraversamenti e i manufatti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo, e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamenti per erosione del corso d'acqua.

I manufatti di attraversamento dovranno essere dimensionati tenendo conto di eventuali progetti o necessità di ampliamenti futuri del corso d'acqua o di possibile aumento del carico idraulico. I manufatti dovranno inoltre essere verificati nei riguardi del possibile trasporto solido dello specifico corso d'acqua, al fine di ridurre il rischio di ostruzione per deposito di materiali sedimentabili o flottanti.