



piano di governo del territorio



PIANO DELLE REGOLE

NORMATIVA DI PIANO e allegati

Elaborato: **PR1**

In collaborazione con

Prof. Ing. Gianluigi Sartorio

Avv. Brunello De Rosa

Arch. Gioia Gibelli

Magnago, 14 giugno 2010

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
ART. 1	FINALITÀ E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE.....	3
ART. 2	ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE.	5
ART. 3	AREE DI PERTINENZA	6
ART. 4	PARAMETRI E INDICI URBANISTICI	8
ART. 5	ALTEZZE INTERNE DEGLI ALLOGGI.....	15
ART. 6	DESTINAZIONE D'USO	16
ART. 7	TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	17
ART. 8	DECORO DELL'AMBIENTE URBANO.....	18
ART. 9	CONTENIMENTO DEGLI INQUINAMENTI E RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICAZIONE.....	19
TITOLO II	ATTUAZIONE DEL P.G.T.....	20
ART. 10	PIANI DI LOTTIZZAZIONE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT 20	
ART. 11	PERMESSO DI COSTRUIRE	22
TITOLO III	PREVISIONI DEL P.G.T.	25
ART. 12	AMBITI	25
ART. 13	AREE PER LA VIABILITÀ	26
ART. 14	RISPETTO CIMITERIALE	33
ART. 15	SERVIZI PUBBLICI E DI QUARTIERE.....	34
ART. 16	AREE A SERVIZI PER L'INDUSTRIA	36
ART. 17	AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI.....	37
ART. 18	AREE A PARCO URBANO.....	39
ART. 19	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE.....	40
ART. 20	AMBITO EDIFICATO LIMITROFO AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (B1).....	47
ART. 21	AMBITO EDIFICATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (B2) 51	
ART. 22	AMBITI INTERCLUSI O DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO (B3).....	58
ART. 23	AMBITI A VERDE PRIVATO (B4)	60
ART. 24	AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5).....	63
ART. 25	a) AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (D1) E b) AMBITI DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO PREVISTI NEL DOCUMENTO DI PIANO (CFR. ART. 3 DP1).....	65
ART. 26	AMBITI PRODUTTIVI SOGGETTI A P.A. (D2)	70
ART. 27	AMBITI TERZIARI - COMMERCIO (T1).....	72
ART. 28	NORME PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI AMBITI RURALI 75	
ART. 29	NORME PER LA TUTELA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO	82
ART. 30	RIFERIMENTI URBANISTICI PER LA "COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO"	89
TITOLO IV	IMPIANTI TECNOLOGICI.....	90
ART. 31	OPERE DI INTERESSE DELL'ENEL.....	90
ART. 32	INSTALLAZIONE PER IMPIANTI RICETRASMITTENTI	92
TITOLO V	NORMATIVA IDROGEOLOGICA	93
ART. 33	NORMATIVA TECNICA GEOLOGICA DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	93
TITOLO VI	NORME TRANSITORIE.....	120

ART. 34 COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.G.T.	120
ART. 35 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI AMBITO E2 IN CORRISPONDENZA DEGLI “AMBITI DI TRASFORMAZIONE” A, B, C DEL DOCUMENTO DI PIANO (DI CUI ALL’ART. 2 IN DP1).....	121
ALLEGATI 123	
1) SCHEMA DI CONVENZIONE DISCIPLINANTE IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE	124
2) REGOLAMENTO DEL VERDE URBANO E PERIURBANO PUBBLICO E PRIVATO	141
3) ELENCO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO E DI PREGIO ARCHITETTONICO (all. dell’art. 20 Nucleo di antica formazione, Edilizia storica di pregio)	150
4) SCHEDE DEGLI AMBITI SOGGETTI A PA (all. dell’art. 22 “ <i>Ambiti interclusi o di completamento soggetti a piani attuativi</i> ”, art. 26 “ <i>Ambiti produttivi soggetti a PA (D2)</i> ”, art. 27 “ <i>Ambiti terziari – commercio – TI</i> ”)	153
5) ABACO (Fascicolo)	154

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 FINALITÀ E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi della LR 12/05 capo II, il P.G.T. è strumento di pianificazione comunale. Definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti tre atti:

1. il documento di piano;
2. il piano dei servizi;
3. il piano delle regole.

Il Piano delle Regole si connota come lo strumento della qualità urbana e territoriale.

Esso considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione individuati nel Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dal Documento di Piano stesso.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre in coordinamento con il Piano dei Servizi disciplina, sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici ed aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti di territorio urbanizzato dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia sotto molteplici aspetti le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

La perequazione non è attualmente prevista ma spetterà al Piano delle Regole, qualora l'Amministrazione Comunale intenda applicare in futuro la perequazione urbanistica in una forma non strettamente circoscritta all'interno dei singoli ambiti di trasformazione, il compito di normare la sua applicazione, sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, in tutte le aree del territorio comunale individuate, con le limitazioni imposte dall'art. 11, comma 2°, della Legge Regione Lombardia n. 12/05.

ART. 2 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE.

Costituiscono parte integrante del Piano delle Regole:

- la Relazione e allegati
- la Normativa di Piano
- gli elaborati grafici

ART. 3 AREE DI PERTINENZA

Le aree e le superfici di riferimento individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione del P.G.T. per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici. Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione del Piano di Governo del Territorio non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Tra gli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi si dovrà sempre e obbligatoriamente inserire l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiaria con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del Piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità.

Tale vincolo dovrà risultare da apposito atto, redatto per scrittura privata autenticata da Notaio ovvero dall'Ufficiale rogante della Pubblica Amministrazione, sottoscritto dai privati e dal Responsabile Tecnico dell'area, nel quale devono essere chiaramente ed esaustivamente individuate le aree asservite al fabbricato, mediante l'indicazione dei dati catastali e planovolumetrici e mediante l'allegazione delle relative planimetrie. Tale scrittura privata dovrà essere consegnata all'Amministrazione Comunale e trascritta al competente Ufficio dei registri immobiliari a cura e spese dei privati.

Nel caso di interventi relativi ad edifici esistenti viene attribuita all'atto della richiesta di permesso di costruire o di intervento attuativo, nel caso in cui non sia già stata registrata, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici previsti dal

P.G.T. per l'ambito oggetto di intervento.

Gli edifici rurali esistenti negli ambiti agricoli sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei relativi parametri di insediamento urbanistico edilizio restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile tra aree a diversa destinazione urbanistica, nonché fra aree non contermini con la sola eccezione delle aree in ambito omogeneo E.

ART. 4 PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = SUPERFICIE TERRITORIALE

È definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.G.T. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono da escludere ai fini del suo computo:

- le aree destinate alla rete della viabilità principale e dei trasporti prevista dal P. G.T. con le relative aree per snodi e svincoli.

Sono comprese ai fini del suo computo, solo in presenza di piani attuativi:

- la ulteriore viabilità, le aree per servizi cedute per urbanizzazione primaria e/o secondaria all'interno del comparto di lottizzazione e le fasce di rispetto per sedi stradali solo dove espressamente indicato dalle presenti norme.

IT = INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (MC/MQ)

Definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

SF = SUPERFICIE FONDIARIA

È definita dalla parte di superficie di pertinenza dei singoli edifici cioè dal lotto edificabile catastalmente individuato per superficie e intestazione, al netto pertanto di sedi stradali e altre aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria o secondaria;

IF = INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (MC/MQ)

Definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

UT = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

È il rapporto massimo fra la superficie lorda di pavimento degli edifici e la superficie territoriale.

UF = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (MQ/MQ)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento degli edifici per ogni metro quadro di superficie fondiaria

SL = SUPERFICIE LORDA di pavimento

Indica la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra ed

entro terra, sottotetto e soppalchi, misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, scale, vani ascensori, ecc.).

Dal computo della SL sono esclusi:

1. per gli edifici residenziali:

- le superfici degli spazi aperti di porticati al piano terreno o a livello stradale con almeno due lati aperti, dotato di copertura o solaio sostenuto da pilastri o colonne, logge con almeno due lati aperti, balconi, terrazzi, ballatoi e vani scala aperti almeno su un lato. Sono in ogni caso esclusi dal computo della SL i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
- le superfici degli spazi aperti di tettoie e cavedi; la profondità degli androni passanti e degli sporti aggettanti è misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto;
- le superfici dei vani scala e dell'ascensore a servizio di più unità abitative, calcolate in mezzeria dei muri perimetrali in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;
- le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra;
- le superfici dei piani interrati o seminterrati che costituiscono pertinenza dell'unità abitativa principale qualora abbiano sporgenza inferiore a m 1,50, misurati dalla quota zero di marciapiede all'intradosso del sovrastante solaio, e qualora abbiano altezza interna netta inferiore a m 2,70;
- le superfici del sottotetto tecnico, con altezza media ponderale (tra il tetto inclinato e il solaio dell'ultimo piano) inferiore o uguale a m 2,40 e rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/20, con spazio libero e privo di tavolati divisorii;
- le superfici strettamente necessarie alla collocazione di impianti tecnologici, quali vani e spazi necessari a contenere le apparecchiature di impianti idrici, centrali termiche, centrali di condizionamento d'aria, centraline e contatori di energia elettrica o gas, locali macchine ascensori, locali raccolta immondizie;
- limitatamente agli edifici composti da più di due piani fuori terra e da più di quattro unità abitative, gli spazi destinati a deposito carrozzine e biciclette e relativi accessi, in ogni caso fino ad una massimo del 4% della SL;
- gli elementi di facciata degli edifici, quali cappotti termici, pareti ventilate, tutti gli accorgimenti tecnici esclusivamente finalizzati al risparmio energetico, in ogni caso nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge.

2. per gli insediamenti industriali e commerciali:

- gli spazi per impianti termici, elettrici, di depurazione ed altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- i serbatoi esterni, fuori terra ed entro terra;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, in base alla vigente normativa statale o regionale ovvero a disposizioni di organi pubblici di vigilanza;
- le superfici dei piani interrati adibiti a magazzino, deposito valori, archivio, autorimessa, che costituiscano pertinenza delle unità immobiliari sovrastanti e che abbiano altezza netta interna inferiore a m 3,00;

Le sopra indicate modalità di calcolo della SL si applicano anche agli edifici esistenti, ove necessario ai fini d'attuazione del presente Piano delle Regole.

SU = SUPERFICIE UTILE di pavimento

Indica la superficie di pavimento misurata al netto delle murature pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

SC = SUPERFICIE COPERTA

Misura la superficie risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, comprese quella non computate ai fini del calcolo della SL e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono escluse dal calcolo della SC le parti aggettanti aperte sporgenti dal filo del fabbricato, quali balconi a sbalzo e simili, qualora abbiano profondità inferiore a m 1,50 (per le destinazioni residenziali) e m 2,50 (per le destinazioni terziarie, produttive, ecc.); detta profondità è misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto. Sono altresì esclusi gli sporti di gronda, qualora abbiano profondità inferiore a m 1,20; detta profondità è misurata con riferimento alla linea di gronda, da intendersi quale retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde, determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura. Nel caso di profondità maggiori rispetto a quelle sopra indicate, nel calcolo della SC è computata esclusivamente la parte eccedente dette misure massime.

V = COMPUTO DEL VOLUME

Ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità, la volumetria delle costruzioni è da ricavarsi moltiplicando la superficie lorda dei singoli piani abitabili per la loro altezza misurata da intradosso a intradosso solaio.

Per tutti gli edifici che abbiano altezza interna inferiore a m 4,00 (da intradosso ed intradosso) l'altezza ai fini del calcolo del volume è convenzionalmente fissata in misura di m 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali.

Sono esclusi dal calcolo:

- i volumi tecnici sporgenti dalla soletta di copertura;
- le tettoie e le pensiline aperte;
- i vani scala, di uso comune a più unità immobiliare;
- i portici aperti, per essi intendendosi gli spazi aperti posti al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuti da pilastri, anche sormontati da terrazzo, copertura o edificio pieno;
- i porticati e gli androni di uso pubblico;
- gli aggetti di carattere strutturale od ornamentale;
- i terrapieni, i vespai e i volumi dei vani interrati per un'altezza di m 1,50 (fino all'intradosso del sovrastante solaio) qualora abbiano altezza interna netta inferiore a m 2,70;
- gli spazi per autorimesse, cantine e depositi, vani al servizio dell'edificio quali lavanderie, locali di sgombero e stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti, vani strettamente necessari alla collocazione di impianti tecnici al servizio dell'edificio, che costituiscono pertinenza dell'edificio, qualora siano non abitabili e non interrati e qualora abbiano altezza interna netta inferiore a m 2,40, in ogni caso nel limite di 20 mc ogni 100 mc dell'edificio principale;
- gli ambienti sottostanti i tetti che abbiano altezza media ponderale interna netta inferiore o uguale a m 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa, ed abbiano un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20.

DISTANZE

Le distanze minime da osservare tra fabbricati, a prescindere dal fatto che abbiano o meno il requisito di abitabilità, ed il confine del lotto asservito, gli altri fabbricati ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta

orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m 1,50.

Le distanze minime tra costruzioni vengono separatamente indicate per ciascun ambito negli articoli del presente Piano delle Regole, cui specificamente si rimanda.

Per gli insediamenti industriali e commerciali valgono le stesse distanze minime definite per i fabbricati con riferimento agli impianti tecnologici e depositi all'aperto di materiali.

E' ammessa l'edificazione a confine od in aderenza ad altri edifici, qualora già esista un edificio a confine sull'adiacente proprietà ovvero qualora i proprietari confinanti si accordino, con apposita convenzione a sensi di legge, per costruire a confine e/od in reciproca aderenza. L'edificazione a confine od in aderenza non è comunque ammessa nelle aree specificamente indicate nelle tavole di Piano.

Per ulteriori precisazioni si rinvia al Regolamento Edilizio.

DI = DISTANZA MINIMA TRA I FABBRICATI

La distanza tra fabbricati si determina misurando il segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che essi insistano sul medesimo lotto sia che insistano su lotti diversi. Per pareti o parti di pareti non finestrate, deve essere rispettata una distanza minima pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato più alto.

DM = DISTANZA MINIMA DI FABBRICATI DA CONFINI DI PROPRIETA'

Si determina misurando la distanza tra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio medesimo. È ammessa la costruzione a confine di autorimesse e locali di servizio con altezza massima di m 2,50 all'estradosso della copertura o colmo di tetto.

DS = DISTANZA MINIMA DI FABBRICATI DALLE STRADE E PIAZZE

Si determina misurando la distanza minima dell'edificio dal ciglio delle strade.

Si intende per ciglio delle strade la linea di limite della sede stradale comprendete tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli).

Tale distanza, fatte salve disposizioni diverse dalle norme per i singoli ambiti, deve corrispondere a:

- m 5,00 per strade con carreggiata veicolare di larghezza inferiore a m 7,00;

- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 m.

In caso di sopralti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato già esistente sempre che sia rispettato il rapporto di 1/1 tra altezza del fabbricato e larghezza della strada più l'eventuale arretramento.

Negli ambiti di completamento è ammesso l'allineamento agli edifici esistenti o, a seguito di parere favorevole della Commissione locale per il paesaggio, a distanza compresa tra 0 e 5 m dal ciglio delle strade. Nei piani urbanistici esecutivi gli allineamenti stradali sono stabiliti in sede di progetto planivolumetrico.

H = ALTEZZE DEI FABBRICATI

L'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicato nelle disposizioni relative a ciascun ambito del Piano, si misura dal livello del marciapiede stradale esistente lungo il fronte principale dell'edificio, o definita nella consegna dei punti fissi, fino alla linea di gronda. La linea di gronda è definita dalla linea di intersezione tra il piano di facciata (ovvero il piano che delimita il volume chiuso) e l'intradosso del piano di copertura, piana o inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nell'eventualità in cui la falda di copertura sia arretrata rispetto al piano di facciata, la linea di gronda è data dalla linea di intersezione tra il piano di facciata (ovvero il piano che delimita il volume chiuso) ed il prolungamento virtuale dell'intradosso del piano di copertura.

Qualora l'ultimo piano sia a mansarda e/o sottotetto con requisiti di abitabilità, si calcola la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo misurati all'intradosso delle strutture portanti (travetti e colmi).

Qualora l'altezza venga espressa con un numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel computo di essi sono conteggiati anche i piani seminterrati sporgenti dalla quota del marciapiede per oltre m 1,50.

In mancanza di marciapiede l'altezza verrà misurata a partire dalla quota della strada antistante rilevata sul ciglio, aumentata di cm 15.

Nel caso di edifici industriali l'altezza verrà misurata alla quota di gronda o di coronamento delle pareti di tamponamento esterno.

RC = RAPPORTO DI COPERTURA

Esprime il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio (ottenuta mediante la proiezione a terra del piano di superficie maggiore e degli accessori, come autorimesse, tettoie ecc., anche se staccati dal corpo di fabbrica) e la superficie fondiaria del lotto.

RP = RAPPORTO DI PERMEABILITA'

Si definisce superficie permeabile (SP) la quantità di superficie che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura. La superficie di copertura di box e garage interrati si considera permeabile quando si disperde direttamente nel terreno. Il rapporto RP si misura in percentuale sulla superficie utilizzata come segue: $SF - SC$, ovvero

$$RP = SP / (SF - SC).$$

ART. 5 ALTEZZE INTERNE DEGLI ALLOGGI

Ai fini del presente articolo per le caratteristiche dei locali e l'altezza minima interna si rinvia alle norme del Regolamento Locale di Igiene e/o al Regolamento Edilizio del Comune di Magnago.

ART. 6 DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché di parte dei medesimi è indicata nelle tavole e nelle norme; deve essere indicata anche nei Piani di Lottizzazione, nei piani di intervento pubblico e nei progetti edilizi soggetti a permesso di costruire e deve rispettare le prescrizioni dei singoli ambiti.

ART. 7 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo agli ambiti residenziali e d'uso pubblico, deve essere presentata cura alla tutela, al mantenimento ed allo sviluppo del verde (confronta allegato 5 "Regolamento del verde urbano e periurbano pubblico e privato del Comune di Magnago").

In tutti progetti per rilascio di titoli abilitativi sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area con l'indicazione delle aree alberate, a prato o giardino, orto, e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.).

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alla proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per l'eliminazione di piante malate e la relativa ripiantumazione.

Si rimanda all'applicazione del regolamento del verde vigente, ivi compreso l'eventuale regime sanzionatorio.

ART. 8 DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Gli edifici esistenti e le relative pertinenze devono essere mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dell'ambiente urbano a cura e spese della proprietà.

Il Comune, ove ritenuto opportuno o necessario al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano, potrà imporre alla proprietà la rimozione di superfetazioni ed il riordino delle aree oggetto di discarica o di accumulo di macerie, nonché l'esecuzione di opere (quali manutenzione o rifacimento di intonaci, rivestimenti, coperture, aggetti, infissi, recinzioni, pavimentazioni, giardini, aree verdi, ecc.).

Gli accessori e le dipendenze di servizio non potranno costituirsi come superfetazioni e turbativa delle aree inedificate. Gli accessori stessi e gli edifici e manufatti pertinenziali, ove ammessi, dovranno essere realizzati con materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale per struttura, muratura, copertura, infissi, intonaci e tinteggiatura, tenuto conto dell'inserimento e dell'ubicazione ambientale.

ART. 9 CONTENIMENTO DEGLI INQUINAMENTI E RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICAZIONE.

Tutte le costruzioni, gli impianti esistenti, da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto, nel rispetto nelle norme in materia di risparmio energetico e fonti rinnovabili.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le specifiche disposizioni normative vigenti in materia.

In particolare per l'edilizia residenziale, si concedono quale incentivo un incremento volumetrico rispetto alla volumetria di piano prevista nell'ambito, in ragione dei seguenti parametri:

4%: contenimento energetico per interventi in classe A;

3%: impiego pannelli solari e/o fotovoltaici;

3%: maggiorazione dotazione parcheggi pubblici o ad uso pubblico con incremento oltre il 10% della dotazione minima prevista per legge.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.G.T.

ART. 10 PIANI DI LOTTIZZAZIONE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT

Il PGT si attua per mezzo di intervento preventivo (Piani attuativi) o attraverso intervento diretti (D.I.A. e permessi di costruire) nel rispetto delle destinazioni e prescrizioni di Piano, indicati nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Ove le disposizioni normative indicano i tipi di intervento ammessi, si intende che sono ammessi tutti quelli di ordine inferiore.

L'intervento preventivo richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedio fra il PGT ed il progetto edilizio. Gli interventi preventivi possono essere di iniziativa pubblica o privata e comprendono tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio, il Comune promuove la formazione ed i soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra di loro, possono presentare al comune programmi integrati di intervento ai sensi del titolo vi, capo i della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.

I Piani Attuativi, salvo quanto previsto dalle leggi vigenti, debbono contenere:

- a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale;
- b) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione paesistica e ambientale;
- c) gli indirizzi e le prescrizioni per gli interventi di trasformazione previsti ed ammessi;
- d) il piano finanziario, che definisca i costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotte;
- e) il piano temporale, che definisca i tempi e le fasi di realizzazione degli interventi pubblici o di interesse pubblico e privati;
- f) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi con il coinvolgimento dei proprietari delle aree a specifica destinazione e dei proprietari delle aree di

valorizzazione e compensazione ambientale correlate, nel rispetto dei rapporti indicati nelle norme specifiche di Piano;

- g) il piano di gestione, che definisca soggetti (ed oneri) per la gestione delle opere di cui al punto d). Per disciplinare quanto richiesto dalle norme vigenti, in particolare gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione, i Piani attuativi debbono essere corredati da specifica convenzione, secondo gli schemi approvati e vigenti al momento della presentazione del piano. La convenzione dovrà essere sottoscritta dalle proprietà interessate prima di sottoporla all'esame del Consiglio Comunale. Nelle zone in cui è prescritto l'intervento preventivo, il permesso di costruire è subordinato all'approvazione definitiva del piano attuativo; in dette zone il permesso di costruire è altresì subordinato alle condizioni previste dalla convenzione relativa. Quando l'intervento è soggetto a Piano attuativo, gli indici territoriali e fondiari indicati per ciascuna area di PGT definiscono le aree destinate alla edificazione e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di mitigazione e valorizzazione ambientale; devono essere utilizzabili ed utilizzati al massimo della potenzialità edificatoria salvo che i proponenti si impegnino comunque alla realizzazione della generalità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alla massima capacità insediativi e/o a corrispondere i relativi oneri.

Aree in cessione da definire

Le aree in cessione o in assoggettamento all'uso pubblico da convenzionare dovranno essere messe a disposizione della Pubblica Amministrazione contestualmente alla stipula della convenzione.

Gli attuatori e loro successori ed aventi causa, dovranno assumere gli oneri di manutenzione delle aree a parcheggio e a verde (in particolare lo sfalcio dell'erba e la manutenzione delle essenze arboree, la pulizia e lo sgombero della neve sulle aree adibite a parcheggio).

A tal fine, gli attuatori costituiranno un'istituzione di carattere condominiale con regolamento interno e nomina di un amministratore in qualità di referente unico nei confronti dell'amministrazione.

ART. 11 PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire viene rilasciato nei casi previsti dalla normativa vigente in materia urbanistico-edilizia.

Tutte le attività che comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale soggette a permesso di costruire comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, al costo delle aree interessate dall'intervento ed al costo di costruzione.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Se la realizzazione diretta delle opere viene ritenuta conveniente per l'interesse pubblico, il Sindaco invita il richiedente a presentare il relativo progetto attuativo, corredato dell'esatta definizione delle caratteristiche tecniche delle opere, dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari dei listini della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura della Provincia di Milano e dall'offerta di idonee garanzie finanziarie dell'esatto adempimento dei relativi obblighi.

Il Sindaco può autorizzare l'esecuzione di tutte le opere ovvero di una parte di esse, dettando le prescrizioni eventualmente necessarie.

Il permesso di costruire viene rilasciato al proprietario dell'immobile ovvero all'avente titolo per proporre la domanda.

La domanda di rilascio del permesso di costruire deve essere presentata al competente Ufficio comunale e deve essere:

- sottoscritta dal proprietario dell'immobile o dall'avente titolo per la richiesta;
- corredata dall'attestazione del titolo legittimante;
- corredata dagli elaborati progettuali previsti dal Regolamento edilizio e dalla documentazione completa prevista dalla normativa vigente in materia;
- qualora il progetto abbia ad oggetto interventi di edilizia residenziale e qualora la verifica della relativa conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, deve essere corredata dall'autocertificazione di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie.

La data di inizio e di ultimazione dei lavori è immediatamente comunicata al Comune (art. 35, comma 4, D.P.R. n. 380 del 2001).

Entro 10 giorni dalla presentazione della domanda il competente Ufficio comunale comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento, ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge n. 241 del 1990 vigente.

Nel termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria ed acquisisce i pareri prescritti dalla normativa vigente in materia, salvo il caso in cui risultino allegati alla domanda da parte del richiedente; entro lo stesso termine il Responsabile del procedimento, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento corredata da idonea relazione circa la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento.

Nel medesimo termine di cui sopra il Responsabile del procedimento, se ai fini del rilascio del permesso di costruire ravvisa la necessità di apportare modeste modifiche al progetto originario, può chiedere dette modifiche all'interessato indicandone le ragioni; in tal caso fissa un termine non inferiore a 30 giorni dal ricevimento della richiesta per il riscontro da parte dell'interessato. La richiesta di modifiche sospende il decorso del predetto termine di 60 giorni fino al relativo esito. Entro il termine fissato dal Responsabile del procedimento l'interessato deve esprimersi sulla richiesta di modifica e, qualora vi aderisca, deve integrare la documentazione entro l'ulteriore termine di 15 giorni. In tal caso, il termine di 60 giorni per la conclusione del procedimento di rilascio del permesso di costruire ricomincia a decorrere, per la parte residua, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso con esito negativo.

Il termine di 60 giorni per la conclusione del procedimento di rilascio del permesso di costruire il può essere interrotto una sola volta, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, nel caso in cui il Responsabile del procedimento richieda all'interessato la presentazione di documenti ad integrazione o a completamento della documentazione presentata che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale; tale richiesta deve essere motivata. Il termine di 60 giorni ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricezione della documentazione richiesta.

Qualora per la realizzazione dell'intervento sia necessario acquisire atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, il competente Ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter e 14 quater della Legge n. 241 del 1990 vigente entro 60 giorni dal ricevimento della domanda di rilascio del permesso di costruire.

Il Dirigente od il Responsabile del competente Ufficio comunale entro 15 giorni dalla proposta di provvedimento formulata dal Responsabile del procedimento ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui sopra adotta il provvedimento finale, del quale viene data tempestiva comunicazione all'interessato mediante avviso.

Il rilascio del permesso di costruire viene reso noto al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio e non comporta alcuna limitazione dei diritti dei terzi.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380 del 2001 vigente, esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia.

L'avvio del procedimento è comunicato agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della Legge n. 241 del 1990 vigente.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, in ogni caso conformemente alle normativa vigente.

TITOLO III PREVISIONI DEL P.G.T.

ART. 12 AMBITI

Nel Piano delle Regole si sono individuati i seguenti ambiti:

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

AMBITO EDIFICATO LIMITROFO AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (B1)

AMBITO EDIFICATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (B2)

AMBITI INTERCLUSI O DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO (B3)

AMBITI A VERDE PRIVATO (B4)

AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5)

AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (D1)

AMBITI PRODUTTIVI SOGGETTI A P.A. (D2)

AMBITO TERZIARI-COMMERCIO (T1)

AMBITI RURALI

ART. 13 AREE PER LA VIABILITÀ

Parcheggi:

E' la quantità di superficie costruita o libera, destinata al parcheggio delle autovetture di pertinenza degli edifici residenziali di nuova costruzione, che può essere realizzata sia all'interno che all'esterno della recinzione, ma sempre su area edificabile pertinente all'edificio cui si riferisce.

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale e fondiaria.

Gli edifici residenziali di nuova costruzione e gli edifici esistenti in caso di aumento delle unità immobiliari, devono prevedere posti auto, all'interno delle costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, nella misura di 1 mq/10 mc del volume edificato con un minimo di due stalli (posti auto) della misura di m 2,50 x 5,00, per ogni unità immobiliare, da adibire esclusivamente a parcheggio.

Per la verifica di detta dotazione il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SL per l'altezza virtuale di m 3,00.

Si intende per stello o posto auto una superficie minima di mq 2,50 x 5,00 dedicata allo stazionamento dei veicoli, esclusi gli spazi di manovra

I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili all'interno dell'area oggetto di intervento, previo accordo con il Comune, possono essere localizzati su altre aree asservite, secondo la normativa regionale vigente.

In quest'ultimo caso il vincolo di pertinenza deve essere trascritto nei registri immobiliari e i posti auto devono essere aperti all'uso pubblico. Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza debbono rimanere compresi all'interno di un raggio di m 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

I parcheggi collocati all'esterno del lotto asservito, debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico, nonché obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale.

Per le aree di impianto storico e di antica formazione e limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano la demolizione e ricostruzione, i parcheggi pertinenziali potranno essere monetizzati, previo assenso del Comune.

Nel rispetto della dotazione minima di spazi da destinare a parcheggi privati interni richiesta per la L.N. 1150/42 (art. 41 sexies), per un ottimale assetto del territorio urbano si ritiene necessaria, in caso di interventi: non ricadenti entro l'ambito di piani attuativi, di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente), ampliamento (per la quota di metri quadri di SL aggiuntiva) e mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante tra categorie principali, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, la seguente dotazione di parcheggi pertinenziali:

- a) per la residenza, la realizzazione di almeno 2 posti macchina per ciascun alloggio, arrotondato per eccesso, indipendentemente dalla dimensione del medesimo;
- b) per la destinazione ad attività terziario direzionale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 100 mq SL;
- c) per la destinazione ad attività terziario commerciale, la destinazione a parcheggio di una superficie di misura minima pari al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, da stabilirsi con il comune attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
- d) per la destinazione produttivo – artigianato di servizio, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 100 mq di SL. Tale dotazione dovrà essere ripartita in modo che almeno il 50 % dell'area sia all'esterno della recinzione e liberamente accessibile dal suolo pubblico;
- e) per le scuole di ogni ordine e grado 2 posti macchina per ogni aula;
- f) per attività di spettacolo, cultura, ristorazione, alberghi, motels, e simili 1 posto macchina / 100 mq SL;
- g) per le attività sanitarie, cliniche, ospedaliere e simili nonché di fitness, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 100 mq SL.

Inserimento paesistico-ambientale dei parcheggi

I parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta caducifoglia ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente le alberature su tutta la superficie del parcheggio e avendo attenzione che queste siano disposte a sud sud-ovest rispetto agli spazi di parcheggio da ombreggiare.

I parcheggi di edifici a destinazione d'uso commerciale o terziaria, derivati da trasformazioni di aree industriali, con posti macchina eccedenti il numero di 50, dovranno essere preferibilmente interrati o ricavati sul piano di copertura e opportunamente inseriti nel contesto. In superficie saranno consentiti i parcheggi per gli handicap e le soste inferiori ai 30 min., con le modalità di cui al precedente punto a)

Strade

Si distingue tra:

- 1) la nuova viabilità di P.G.T.
- 2) la viabilità esistente

Con riferimento ai calibri stradali si definisce quanto segue:

1. Le strade di nuova formazione proposte nelle tavole di P.G.T. avranno come calibro stradale quello indicato graficamente a tratteggio nella tavola PR2 del Piano delle Regole. In sede di progettazione il calibro dedotto graficamente va riferito alla normativa nazionale e regionale in materia , individuando la tipologia adeguata al contesto (in particolare in Lombardia al momento cfr. d.g.r. n.8/3219 del 27 settembre 2006).

2. Premesso che nella viabilità esistente occorre comunque garantire la regolarità dei flussi di traffico e un corretto rapporto con il contesto urbano e territoriale interessato, in un'ottica estesa ad un ambito di rete viaria sufficientemente ampio ed a livello sovracomunale, si definiscono i seguenti criteri facendo specifico riferimento alla "Gerarchia della viabilità urbana" – cfr. TAV. DP0.4:

- a) con riferimento all'anello veicolare esterno si propone come calibro minimo della sede stradale (sola carreggiata) da acquisire nel tempo:
 - per la sede stradale della tangenziale sud un valore ≥ 10 m;
 - per le strade radiali esterne all'abitato un valore ≥ 10 m;

- per le tratte all'interno dei confini comunali interessate da sovrappassi o sottopassi esistenti si assume la sezione rilevabile in corrispondenza del manufatto;
- b) con riferimento all'anello veicolare interno si propone come calibro minimo di sede stradale in ambito residenziale m 7,00; in ambito produttivo-industriale o impianti logistici m 10,00.
- Analogamente si provvederà a dimensionare gli spazi ausiliari alla viabilità con dotazioni di spazio in funzione della tipologia dei veicoli e degli ambiti urbanistici.

I valori sopra espressi si riferiscono alla sola carreggiata e, pertanto, vanno assunti ad esclusione di marciapiedi, piste ciclabili, spazi di sosta per le auto e aiuole per verde viario e ingombri per segnaletica e canalizzazioni. La sezione stradale minima esistente non va ulteriormente ridotta. La strada (privata) di nuova costruzione deve avere un calibro maggiore/uguale a m 6,00.

- c) Per l'anello centrale veicolare e ciclopedonale si rimanda alla normativa vigente in rapporto all'ingombro minimo per il transito dell'autoveicolo per senso di marcia e alle dimensioni di norma relative alla corsia ciclabile e pedonale previste a livello nazionale e regionale.

Le fasce di rispetto

Il documento di piano indica nelle proprie tavole le fasce di rispetto le linee di arretramento stradale e le fasce di rispetto ferroviario.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto non possono essere edificate. Quando la fascia comprende parti di lotti edificabili individuate graficamente nelle tavole di piano, la relativa superficie potrà essere computata ai fini delle superfici e dei volumi realizzabili sulla restante parte del lotto.

Le fasce di rispetto sono suddivise in:

- i. fasce di rispetto stradale ai sensi del D. Lgs. n. 285 del 30/4/1992 e del D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 vigenti;
- ii. fasce di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753 del 11/7/1980 vigente.

1. Fasce di rispetto stradale e linee di arretramento

Comprendono le aree destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla

creazione di nuovi spazi per il traffico pedonale e per il traffico dei mezzi su gomma.

Le tavole di piano individuano con apposito segno grafico il verde stradale. I soggetti proprietari di tali aree sono tenuti ad effettuare interventi di manutenzione mediante opere di sistemazione compatibili con le norme di sicurezza stradale e senza arrecare danno o pregiudizio alcuno alla viabilità, visibilità ed alla sicurezza e fruibilità del traffico.

Nelle aree incluse entro le fasce di rispetto potranno essere consentite unicamente nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura.

Nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a verde stradale è ammessa, ove non si venga a determinare pregiudizio alcuno per fluidità e visibilità del traffico, la realizzazione delle seguenti infrastrutture a titolo precario:

- impianti di erogazione del carburante con annesse stazioni di servizio e impianti di autolavaggio;
- distributori di GPL, solo all'esterno del perimetro del centro abitato, nel rispetto delle specifica normativa vigente;
- parcheggi per auto, camion con rimorchio e TIR, camper, ...
- impianti di soccorso e di assistenza stradale;
- volumi tecnici per impianti e servizi pubblici e di interesse pubblico;
- pensiline per i pubblici servizi di trasporto;
- impianti tecnologici a servizio della rete stradale;
- percorsi ciclopedonali.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia, col mantenimento delle destinazioni d'uso in atto e nel rispetto delle vigenti prescrizioni del D. Lgs. n. 285/1992 e del D.P.R. n. 495/1992 e del Piano Urbano del Traffico ove esistente. È comunque vietata ogni opera che possa rendere più onerosa per l'Amministrazione Comunale l'attuazione delle previsioni viabilistiche.

Previa autorizzazione comunale, nelle fasce di rispetto potranno essere ammesse semplici recinzioni con pali a secco e rete metallica, purché di altezza inferiore a m 1,80 e poste a distanza minima dal ciglio stradale di m 3,00. Non è in ogni caso

ammessa la realizzazione di fondazioni.

Le linee di arretramento previste entro l'abitato dovranno essere misurate dal ciglio esterno della carreggiata di scorrimento, così come indicate nel documento di Piano.

Nelle aree comprese all'interno delle linee di arretramento non è ammessa l'edificazione fuori terra, ad eccezione delle recinzioni, della realizzazione a titolo precario di impianti per la distribuzione del carburante, conformemente a quanto sopra prescritto.

La volumetria eventualmente compresa entro le linee di arretramento potrà essere concentrata, ai fini della edificabilità sulla quota di area fondiaria non interessata dall'obbligo di arretramento; restano salve tutte le norme di carattere urbanistico ed edilizio.

Per gli edifici esistenti all'interno delle linee di arretramento sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia, col mantenimento delle destinazioni d'uso in atto e nel rispetto delle vigenti prescrizioni del D. Lgs. n. 285/1992 e del D.P.R. n. 495/1992 e del Piano Urbano del Traffico ove esistente. È comunque vietata ogni opera che possa rendere più onerosa per l'Amministrazione Comunale l'attuazione delle previsioni viabilistiche.

Nelle aree comprese nelle linee di arretramento è anche ammessa la realizzazione di impianti tecnologici (cabine elettriche, locali compressori, trasformatori, ecc.) al servizio dei soli edifici esistenti ed in ogni caso nel rispetto delle prescrizioni vigenti del D. Lgs. n. 285/1992 e del D.P.R. n. 495/1992 e della specifica normativa.

2. Fasce di rispetto ferroviario

Le tavole di piano individuano con apposito segno grafico le fasce di rispetto ferroviario, conformemente alle vigenti prescrizioni del vigente D.P.R. n. 753 del 11/7/1980.

Sulle aree destinate a fasce di rispetto ferroviario non è ammessa l'edificazione.

Gli edifici esistenti devono essere mantenuti in condizione di assoluta sicurezza.

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione

orizzontale, minore di m 30,0 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. La distanza, occorrendo, dovrà essere aumentata per assicurare la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei.

La medesima distanza di m 30,0 deve, inoltre, essere osservata anche dalle officine di qualsiasi tipo dell'Azienda Ferroviaria, depositi e rimesse di locomotive, cantieri e luoghi di manutenzione del materiale rotabile e dei legnami, e simili; la distanza si misura in proiezione orizzontale dal limite esterno delle officine e degli impianti.

Lungo i tracciati delle ferrovie è altresì vietato far crescere piante o siepi, erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di m 6,00. dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale. Tale misura, occorrendo, dovrà essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere siano sempre collocate a distanza di almeno m 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati.

La piantumazione di alberi, le escavazioni ed i canali sono ammessi nel rispetto delle distanze speciali prescritte dagli artt. 52 e 53 del D.P.R. n. 753/1980 vigente. Qualsiasi ulteriore intervento è ammesso esclusivamente nel rispetto dei limiti e delle previsioni del citato D.P.R. n. 753/1980 vigente.

ART. 14 RISPETTO CIMITERIALE

Nelle aree a vincolo cimiteriale è vietato qualsiasi tipo di costruzione per ragioni di rispetto e qualsiasi possibilità di ampliamento agli edifici eventualmente presenti entro tali aree e' altresì vietata la realizzazione di nuova viabilità di servizio privata.

Fanno eccezione le edicole per la vendita dei fiori, in strutture smontabili. È consentita la sistemazione del terreno per la realizzazione di parcheggi e verde.

Le fasce di rispetto cimiteriale non possono essere in nessun caso computate nel calcolo della superficie fondiaria o territoriale dei lotti.

Per gli edifici esistenti posti entro il perimetro della fascia di rispetto cimiteriale sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modificazione delle destinazioni d'uso.

ART. 15 SERVIZI PUBBLICI E DI QUARTIERE

Si suddividono in aree per l'istruzione, aree per attrezzature civili e religiose e di interesse comunale, aree a verde attrezzato o sportivo, aree per parcheggi.

In queste aree il P.G.T. si attua per intervento edilizio diretto.

a. aree per l'istruzione

sono destinate per le seguenti attrezzature:

asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori.

Gli indici ed i parametri da rispettare sono:

- | | |
|---|-----------------|
| 1) indici di utilizz. fondiaria | UF = 0,60 mq/mq |
| 2) altezza massima alla linea di gronda | H = 10,50 ml |
| 3) parcheggi | 1/8 mq/mq Su |

b. aree per attrezzature civili di interesse comune.

Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e religiose.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature religiose.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- | | |
|---------------------------------|-----------------|
| 1) indici di utilizz. fondiaria | UF = 0,60 mq/mq |
| 2) parcheggi | 1/3 mq/mq su |

c. aree a verde attrezzato

Sono riservate ai parchi naturali ed alle aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti, nonché per gli impianti sportivi.

Nelle aree a parco e gioco possono essere realizzate costruzioni in precario ad uso bar, chioschi, ecc.

Per gli impianti sportivi è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'impianto a proprie spese su area di proprietà pubblica e progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 60, garantendo in questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un uso anche limitato degli impianti da parte del Comune; scaduto tale termine il Comune entrerà in possesso dell'impianto e delle aree e terminerà ogni suo obbligo nei confronti dell'interessato che ne cesserà l'uso.

Per la puntuale osservanza degli obblighi di cui sopra dovrà stipularsi una convenzione da registrarsi a cura dell'interessato.

Oltre a quanto previsto dall'art. "tutela e sviluppo del verde" si applicano i seguenti indici:

- | | |
|---------------------------------|-----------------|
| 1) indici di utilizz. fondiaria | UF = 0,10 mq/mq |
| 2) parcheggi | 1/20 mq/mq SF |

è consentita la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia avente una superficie SU = 95 mq.

d. aree a parcheggi pubblici

sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

In determinati casi tali parcheggi potranno assumere la funzione di carattere urbano.

I parcheggi pubblici potranno essere a livello stradale oppure sotto tale livello.

La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica amministrazione.

Le destinazioni delle aree di cui ai capoversi a), b), c) e d) ed indicate con simbolo specifico negli elaborati grafici, possono essere mutate, sempre nell'ambito delle destinazioni per servizi pubblici e di quartiere, secondo le modalità prescritte dalla vigenti normative.

ART. 17 AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

Su tali aree esistono o possono essere previsti:

- a) servizi comunali quali gas, acquedotto, fognatura, ecc.
- b) servizi di stato e di enti preposti quali: Telecom, Enel, Snam, ecc...

La realizzazione delle opere che costituiscono parte integrante del servizio o dalle quali dipende il buon funzionamento del servizio stesso viene sottoposta alla normativa nazionale e regionale che regola specificatamente il servizio in oggetto (Enel, Telecom, ecc...).

L'attuazione avviene in conformità alle norme specifiche di cui alle leggi e regolamenti in vigore per i singoli usi.

Si applicano i seguenti indici:

1) indici di fabbricazione fondiaria	IF =	2,50 mc/mq
2) superficie coperta	SC =	0,40
3) altezza max	H max =	8,50 m
4) distanza confini	DM =	5,00 m

Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

Il titolo abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minimi previste dal regolamento edilizio (o dalle norme di attuazione), con altezza massima fuori terra non superiore a m 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue invece mantengono nei confronti dei confini di proprietà il limite previsto nei vari ambiti dal regolamento edilizio;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale nel rispetto dei valori di cui al D.P.C.M. 8/7/2003 e s.m.i. e delle altre disposizioni normative in materia.

Piani Attuativi

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore dovrà esibire alle autorità comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Ente erogatore che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area di piano.

ART. 18 AREE A PARCO URBANO

Aree per parchi urbani, attrezzature sportive comunali ed intercomunali, strutture per il gioco, il tempo libero, lo svago e lo spettacolo.

Tali aree sono destinate alla creazione di parchi urbani, alla costruzione di impianti sportivi comunali e intercomunali con annesse attività di ristoro, alla realizzazione di strutture per il gioco, il tempo libero, lo svago e lo spettacolo.

La superficie interessata dalle strutture e dagli impianti sportivi coperti non deve superare l'indice di 0,3 mq/mq di SF; nel caso di impianti sportivi scoperti la superficie interessata complessiva non deve superare l'indice di 0,6 mq/mq di SF.

La superficie libera deve essere adeguatamente piantumata.

Devono essere previste superfici a parcheggio di uso pubblico per una superficie minima di 1 mq ogni mq di SL di impianto coperto e 1 mq ogni 3 mq di superficie di impianto scoperto.

La attuazione spetta alla pubblica amministrazione ed a enti pubblici ed avviene secondo un piano esecutivo generale dell'area destinata a parco urbano, redatto unicamente dalla Pubblica Amministrazione.

È ammesso il rilascio di permesso di costruire per realizzare in tutto od in parte il piano a cooperative, enti o privati che, costruendo gli impianti e sistemando gli spazi liberi su aree di proprietà pubblica, assumano la gestione dei servizi, rispettando i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 60, garantendo in questo periodo il controllo pubblico del servizio ed un uso anche limitato degli impianti da parte del Comune; scaduto tale termine il Comune entrerà in possesso delle aree e delle costruzioni su di esse insistenti e cesserà ogni suo obbligo con l'interessato.

Per la puntuale osservanza degli obblighi di cui sopra, dovrà stipularsi una convenzione da registrarsi a cura dell'interessato.

ART. 19 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Sono individuati con apposito segno grafico i perimetri delle aree e degli edifici costituenti il centro storico urbano, ossia quella parte del territorio comunale di Magnago qualificato da insediamenti di antica formazione. Detta area del territorio è caratterizzata dalla presenza di insediamenti tipicamente urbani di carattere architettonico, culturale ed ambientale omogeneo e con caratteristiche fisico – morfologiche unitarie da salvaguardare.

Il nucleo di antica formazione è formato da:

- edilizia storica di pregio;
- edilizia di formazione moderna;
- aree di riqualificazione.

Il Piano delle Regole nell'area denominata "nucleo di antica formazione", ovvero nel centro storico, si pone l'obiettivo di salvaguardia e valorizzazione delle particolarità architettoniche ambientali, di miglioramento ed adeguamento degli spazi pubblici, di riqualificazione degli spazi a verde pubblico e privato, di promozione del recupero abitativo del patrimonio edilizio inutilizzato e sotto utilizzato, in ogni caso con interventi coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del luogo.

In tale area sono esclusivamente ammessi interventi con caratteristiche progettuali che garantiscano la conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, salvaguardino le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'area stessa e tutelino gli elementi stilistici conservati, ivi compresi intonaci e rivestimenti esterni, coperture e pendenze dei tetti, gronde.

Eventuali elementi architettonici ed ornamenti originari dovranno essere mantenuti così come, ove possibile, le strutture portanti verticali ed orizzontali originali dell'edificio. Sarà altresì possibile aumentare la quota della linea di colmo e di gronda (nel rispetto dell'inclinazione ammessa dall'abaco guida) fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,40 misurata dalla quota dell'estradosso della soletta preesistente / originale dell'ultimo piano abitabile. Si potranno modificare le altezze dei colmi del tetto con un aumento massimo conseguente alla sola variazione di pendenza contenuta entro il limite massimo e minimo già previsto nell'abaco guida e comunque previo parere preventivo e vincolante della Commissione locale per il paesaggio che dovrà valutarne

l'impatto; e' ammesso il recupero dei sottotetti nell'ambito del centro storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'abaco guida e previo parere positivo della Commissione locale per il paesaggio.

Il recupero dei fabbricati di originaria destinazione agricola che, per dimensione e collocazione si prestano ad una nuova destinazione residenziale, va esteso alla riqualificazione dei cortili e dei fronti sugli spazi pubblici.

E' ammesso il recupero della singola cascina a fini residenziali esclusivamente per l'ampliamento dell'abitazione principale o per la costituzione di massimo 2 unità abitative aventi una superficie di almeno 50 mq per unità. La volumetria massima è definita dalle strutture murarie dell'edificio e dalle falde di copertura (come paragrafo precedente) da conservare nel sedime e nella sagoma esistenti definiti dai pilastri originali:

- l'unità minima di intervento è la singola unità abitativa;
- partecipano al calcolo volumetrico i porticati aperti almeno su un lato ad avancorpo originale del fienile;
- il fronte aperto dei fienili può essere tamponato, nell'assoluto rispetto dell'abaco guida, da destinare a residenza ed usi accessori.

Nel caso di formazione di nuove ulteriori unità abitative rispetto all'esistente occorre dimostrare il soddisfacimento di quanto prescritto all'art. 13 "aree per la viabilità" in godimento autonomo dimostrandone il possesso se individuato in area di proprietà comune. L'Amministrazione, su parere della Commissione locale per il paesaggio, può richiedere l'approvazione di Piano Attuativo prima della concessione del permesso di costruire nel caso di recupero globale di un edificio rurale ove non si tratti di una ristrutturazione con fedele ricostruzione e conservazione del sedime e del volume.

Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazi pubblici.

L'installazione di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici ed inseriti nella pendenza della falda.

I parcheggi e le autorimesse private devono essere realizzate con materiali e forme in armonia con il contesto ambientale e, preferibilmente, con coperture a

falde inclinate e manto in tegole. E' ammessa la costruzione a confine di autorimesse e locali di servizio con altezza massima di m 2,50 all'estradosso della copertura o colmo del tetto.

Negli spazi liberi non edificati, dei cortili, nei giardini e negli orti esistenti non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino quindi l'uso.

Sono consentite unicamente le recinzioni prospettanti lo spazio pubblico con altezza massima di metri 2,00, nell'assoluto rispetto dell'abaco guida e comunque della tradizione locale.

Ogni nuovo intervento deve comprendere anche componenti di integrazione paesaggistica finalizzate alla riqualificazione del paesaggio urbano, salvaguardando gli spazi a verde privato.

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare l'abaco "guida tecnico compositiva" (cfr. allegato 5), e comunque devono essere realizzati nel rispetto delle normative vigenti in materia di decoro architettonico e di risparmio energetico.

1- Edilizia storica di pregio (Cfr. allegato 3: *elenco degli edifici di valore storico e di pregio architettonico*)

All'interno ed all'esterno del nucleo di antica formazione sono individuati gli edifici di valore storico e gli edifici di pregio architettonico presenti nel territorio comunale.

Sono di valore monumentale i singoli edifici od il complesso di edifici e relative pertinenze di rilevanza storica in relazione alla tipologia edilizia, alla qualità di elementi e materiali costruttivi, agli elementi architettonici ed ambientali, all'esistenza di tracce dell'impianto originario.

Sono di pregio i singoli edifici od il complesso di edifici e relative pertinenze rilevanti in relazione alle caratteristiche ed alle qualità storico – architettoniche ed all'impianto architettonico.

Sono esclusivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, finalizzati alla

conservazione ed al ripristino della struttura architettonica e dell'impianto originari dell'edificio e delle relative pertinenze.

Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione nell'edilizia storica di pregio.

Nel caso di parchi e giardini storici evidenziati in planimetria PR2 è richiesto il censimento delle essenze arboree di maggior pregio e venustà, classificandole, prima della progettazione. Diventano parte integrante del progetto la conservazione del patrimonio naturale, la valorizzazione delle componenti identitarie del paesaggio e la riqualificazione degli spazi verdi.

2- Edilizia di formazione moderna

Il nucleo di formazione moderna è costituito da edifici o complesso di edifici e relative pertinenze di carattere moderno, realizzati in epoca post bellica, che si presentano difforni dalle forme architettoniche tipiche del nucleo di antica formazione.

Sono esclusivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nell'assoluto rispetto dell'abaco guida e con elementi di riqualificazione.

La parziale o totale demolizione di edifici è ammessa solo se finalizzata a successiva ricostruzione, ed è subordinata al rispetto dei parametri edilizi esistenti all'intorno al parere positivo della Commissione locale per il paesaggio ed a piano di recupero in caso di ricostruzione non fedele dell'edificio preesistente.

3 - Aree di riqualificazione

All'interno del centro storico vengono individuati "ambiti di riqualificazione", finalizzati al risanamento ed al recupero degli edifici esistenti e degli spazi aperti, di cortili, di case a corte e dei passaggi pedonali interni.

Tali ambiti comprendono singoli edifici o complesso di edifici e relative pertinenze privi di particolare valore storico – architettonico nonché insediamenti di matrice agricola o rurale strutturati intorno a spazi comuni, quali case a corte, fienili e rustici agricoli.

Sono esclusivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione

edilizia, con mantenimento dei parametri edilizi e delle tipologie architettoniche ed ambientali esistenti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed ogni intervento che comporti modifiche del sedime e della sagoma esistenti sono subordinati a permesso di costruire convenzionato od a Piano di Recupero o, in presenza dei presupposti di legge, a P.I.I..

All'interno del centro storico sono individuati, con apposita campitura, le seguenti aree nelle quali l'edificazione è subordinata a Piano di Recupero od a Programma integrato di intervento, anche con demolizione totale o parziale degli edifici e relative pertinenze esistenti, così denominati:

Piano di Recupero n° 1

La finalità perseguita è quella di ottenere una configurazione più rappresentativa all'attuale piazza come polarità urbana di Bienate, che porti alla finalità pubblica di promozione di attività sociali e di valorizzazione del commercio al dettaglio. La soluzione tecnica implica un marcato arretramento del fronte su via Vittorio Veneto dell'edificio d'angolo o nella formazione di una continuità di spazi e di vedute al piano terra, tra strada e cortili interni.

In tale area sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica convenzionata.

Piano di Recupero n° 2

La finalità perseguita è quella di creare un nuovo passaggio pedonale lungo Via S. Gaetano in direzione del Cimitero, del parco monumentale e delle Chiese di S. Maria e di S. Gaetano, attraverso arretramento sul lato orientale di via S. Gaetano del fronte degli edifici o con formazione di passaggio pubblico al piano terra degli edifici.

Piano di Recupero n° 3

La finalità perseguita è quella di creazione di un nuovo accesso ciclo – pedonale a Piazza Italia ed al Municipio di Magnago, ripristinando l'antico accesso all'area denominata “ex Filanda”, acquistata dal Comune negli anni '30 e successivamente demolita per costruire il Municipio, la colonia elioterapica e la nuova scuola elementare. La proposta permette di potenziare e qualificare l'accessibilità agli uffici amministrativi che attualmente sono raggiungibili solo lungo percorsi tortuosi e pericolosi per la mobilità ciclo – pedonale.

Piano di Recupero n° 4

La finalità perseguita è quella di riqualificazione e rivalutazione dell'uso sociale e commerciale della Piazza d'Armi, unendola direttamente agli attuali spazi già di frequentazione pubblica della piazza Pertini, tramite opportuno arretramento e riqualificazione dell'edilizia esistente affacciata su via Dante. In tale area sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica convenzionata.

In assenza del Piano di Recupero sono esclusivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro.

Destinazione d'uso

Nell'area del centro storico la destinazione principale è residenziale.

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è definita pari a 28 mq/ab. ai sensi dell'art. 9.3 della LR 12/05, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46.1a).

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso da residenza a terziario, con incremento della dotazione di parcheggi in prossimità (cfr. art. 13) per una superficie utile non superiore al 50% di quella totale dell'edificio.

Nell'impossibilità di reperire tale parcheggi, è ammessa la monetizzazione.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive artigianali ed industriali, quali produzione e trasformazione di beni, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria ivi compresi laboratori, uffici e spazi espositivi connessi all'attività produttiva ed al servizio di essa;
- attività di magazzinaggio ed autotrasporto anche se non direttamente connesse alla produzione di merci e beni che non comportino la vendita diretta al pubblico delle merci e dei beni immagazzinati;
- attività terziarie di produzione di servizi e relative pertinenze aventi superficie lorda (SL) maggiore a mq 300;
- attività di commercio al dettaglio non definibili esercizi di vicinato ai sensi della legislazione vigente e s.m.i. e comunque che abbiano una superficie di vendita superiore a mq 150;
- attività di commercio all'ingrosso;

- attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e di spettacolo con capienza superiore a 200 persone e che comunque richiedano fabbricati con tipologia propria ovvero esclusivamente destinati a tale attività;
- impianti di distribuzione del carburante per autotrazione e connesse attività di servizio e vendita, le autofficine di riparazione degli autoveicoli.

Allineamenti

In corrispondenza degli allineamenti evidenziati con segno grafico nella tavola dei nuclei di antica formazione, debbono essere conservati gli allineamenti esistenti con salvaguardia dei fronti originari. Ulteriori eventuali allineamenti saranno di volta in volta valutati in sede di permesso di costruire o di Piano di recupero.

In corrispondenza di tali allineamenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia; in caso di demolizione e ricostruzione (non ammessa per edifici storici di pregio), sono da rispettare gli elementi stilistici delle facciate tenuto conto dell'abaco guida e previo parere positivo della Commissione locale per il paesaggio e al reperimento dei posti auto per ogni unita' abitativa.

ART. 20 AMBITO EDIFICATO LIMITROFO AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (B1)

Riguarda aree edificate adiacenti al nucleo di antica formazione o interessate da agglomerati, nuclei od isolati con tipologia edilizia ed impianto urbanistico assimilabili a quelli del borgo originario.

Queste aree sono indicate con apposito simbolo grafico.

Destinazioni non ammissibili

- Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona. In particolare sono escluse:
- attività produttive artigianali ed industriali, quali produzione e trasformazione di beni, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria ivi compresi laboratori, uffici e spazi espositivi connessi all'attività produttiva ed al servizio di essa;
- attività di magazzinaggio ed autotrasporto anche se non direttamente connesse alla produzione di merci e beni che non comportino la vendita diretta al pubblico delle merci e dei beni immagazzinati;
- attività terziarie di produzione di servizi e relative pertinenze aventi superficie lorda (SL) maggiore a mq 300;
- attività di commercio al dettaglio non definibili esercizi di vicinato ai sensi della legislazione vigente e smi e comunque che abbiano una superficie di vendita superiore a mq 150
- attività di commercio all'ingrosso
- attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e di spettacolo con capienza superiore a 200 persone e che comunque richiedano fabbricati con tipologia propria ovvero esclusivamente destinati a tale attività
- impianti di distribuzione del carburante per autotrazione e connesse attività di servizio e vendita

Le eventuali attività industriali esistenti sono confermate sino alla dismissione.

È ammesso il mutamento di destinazione d'uso da residenza a terziario, con incremento della dotazione di parcheggi in prossimità (cfr. art. 13), per una superficie utile non superiore al 50% di quella totale dell'edificio

Per interventi integrativi o sostitutivi sull'edilizia esistente vanno conservate e rispettate le caratteristiche fisico-morfologiche e tipologiche che la connotano, nonché la ripresa di allineamenti, orientamenti e percorsi, in conformità con il contesto urbano.

E' ammesso il recupero dei fabbricati di originaria destinazione agricola che, per dimensione e collocazione si prestano ad una nuova destinazione residenziale, esclusivamente per l'ampliamento dell'abitazione principale o per la costituzione di massimo 2 unità abitative aventi una superficie di almeno 50 mq per unità. La volumetria massima è definita dalle strutture murarie dell'edificio e dalle falde di copertura (come paragrafo precedente) da conservare nel sedime e nella sagoma esistenti definiti dai pilastri originali:

- l'unità minima di intervento è la singola unità abitativa;
- partecipano al calcolo volumetrico i porticati aperti almeno su un lato ad avancorpo originale del fienile;

In particolare, nelle aree edificate, in caso di ristrutturazione nel rigoroso rispetto del sedime, della sagoma e dell'architettura originaria, la volumetria riconosciuta è quella esistente fino ad un max. di 2,5 mc/mq e l'altezza massima è pari a quella esistente; è ammessa la costruzione in aderenza.

Per altri interventi edilizi con variazione del sedime e della sagoma la volumetria riconosciuta è pari a 1,4 mc/mq, l'altezza massima è di m 9,00 alla linea di gronda e il Rapporto di copertura massimo è pari a 0,5.

L'altezza di gronda consegue al rispetto degli allineamenti della cortina di facciata su fronte strada o su fronte interno.

Debbono essere rispettati i requisiti qualitativi degli interventi come previsti dai regolamenti vigenti in materia e dal Regolamento Edilizio, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

L'organizzazione dello spazio e la distribuzione degli usi debbono evitare forme insediative che impediscano l'accessibilità alle aree retrostanti direttamente dalla viabilità principale e che determinino interruzioni tra elementi di verde e la continuità del reticolo idrografico superficiale.

Ogni nuovo intervento deve comprendere anche componenti di integrazione paesaggistica finalizzate alla riqualificazione del paesaggio urbano, salvaguardando gli spazi a verde privato.

La nuova edificazione potrà essere effettuata con un indice fondiario di 1,4 mc/mq ed un'altezza massima di m 9,00 alla linea di gronda ed è subordinata al permesso di costruire semplice per edifici unifamiliari o bifamiliari per interventi di estensione inferiore a 1.000 mq di area di pertinenza mentre, per superfici di estensione superiore ai 1.000 mq ed inferiori ai 2.000 mq, è subordinata a permesso di costruire semplice con indice fondiario di 1,4 mc/mq ed una tipologia di edifici con un massimo di quattro unità immobiliari.

Per interventi di estensione superiore ai 2.000 mq, l'edificazione è subordinata a permesso di costruire convenzionato sempre per lo stesso indice fondiario 1,4 mc/mq sino a 5.000 mq di area di pertinenza; mentre è subordinata a piano attuativo o, in presenza dei necessari presupposti, al programma integrato di intervento, per interventi di estensione superiore ai 5.000 mq di area di pertinenza.

Parametri edilizi ed urbanistici: distanze min. dai confini:

da suolo pubblico:	DS = m 5,0
tra proprietà	DM = m 5,0
tra edifici	DI = m 10,0

La strada (privata) di nuova costruzione deve avere un calibro maggiore/uguale a m 6,00.

La nuova edificazione deve conformarsi morfologicamente e compositivamente al contesto urbano circostante. È ammessa la monetizzazione degli standards ad esclusione della quota da destinare ai parcheggi.

Per gli edifici residenziali mono e bifamiliari - esistenti alla data di adozione del PGT, edificati prima del marzo 2005 e con volumetria edificabile satura - è ammesso "una tantum" un bonus volumetrico massimo di 150 mc per unità familiare consentito ad esclusivo ampliamento del fabbricato esistente.

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno di piano attuativo è definita pari a 28 mq/ab ai sensi dell'art. 9.3 della LR 12/05, a recupero delle situazioni pregresse, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46.1° della stessa legge.

Tutti gli interventi edilizi previsti all'interno dell'ambito B1, ivi compresi quelli da realizzarsi all'interno di P.P. o di P.d.R., dovranno essere conformi a quanto indicato dall'allegato "abaco del nucleo antico".

ART. 21 AMBITO EDIFICATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (B2)

È costituito da quelle parti del territorio comunale interessate nuclei urbani di formazione consolidata. Trattasi di edilizia alquanto recente, di tipologia varia, prevalentemente ad edifici isolati.

Queste aree comprendono aree prevalentemente edificate.

Sono ambiti di edificato consolidato con caratteristiche intensive a prevalente destinazione residenziale. Includono le aree dell'abitato più recente di Magnago e sono indicate con apposito simbolo grafico.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona. In particolare sono escluse:

- attività produttive artigianali ed industriali, quali produzione e trasformazione di beni, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria ivi compresi laboratori, uffici e spazi espositivi connessi all'attività produttiva ed al servizio di essa;
- attività di magazzinaggio ed autotrasporto anche se non direttamente connesse alla produzione di merci e beni che non comportino la vendita diretta al pubblico delle merci e dei beni immagazzinati;
- attività terziarie di produzione di servizi e relative pertinenze aventi superficie lorda (SL) maggiore a mq 300;
- attività di commercio al dettaglio non definibili esercizi di vicinato ai sensi della legislazione vigente e s.m.i. e comunque che abbiano una superficie di vendita superiore a mq 150
- attività di commercio all'ingrosso
- attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e di spettacolo con capienza superiore a 200 persone e che comunque richiedano fabbricati con tipologia propria ovvero esclusivamente destinati a tale attività
- impianti di distribuzione del carburante per autotrazione e connesse attività di servizio e vendita

È ammesso il mutamento di destinazione d'uso da residenza a terziario, con incremento della dotazione di parcheggi in prossimità (cfr. art. 13), per una superficie utile non superiore al 50% di quella totale dell'edificio.

Le eventuali attività industriali esistenti sono confermate sino alla loro dismissione; sono ammesse le attività artigianali compatibili con la residenza.

In caso di trasferimento dell'attività produttiva all'interno degli ambiti di trasformazione le attività industriali in questione si riterranno definitivamente dismesse e nelle aree ove queste attività erano precedentemente collocate troverà applicazione la presente disciplina normativa relativa alle destinazioni produttive, salvo l'accertamento di un particolare interesse pubblico alla conferma della precedente destinazione.

E' ammesso il recupero dei fabbricati di originaria destinazione agricola che, per dimensione e collocazione si prestano ad una nuova destinazione residenziale, esclusivamente per l'ampliamento dell'abitazione principale o per la costituzione di massimo 2 unità abitative aventi una superficie di almeno 50 mq per unità. La volumetria massima è definita dalle strutture murarie dell'edificio e dalle falde di copertura (come paragrafo precedente) da conservare nel sedime e nella sagoma esistenti definiti dai pilastri originali:

- l'unità minima di intervento è la singola unità abitativa;
- partecipano al calcolo volumetrico i porticati aperti almeno su un lato ad avancorpo originale del fienile;

In caso di ristrutturazione nel rigoroso rispetto del sedime e dell'architettura originaria, la volumetria riconosciuta è quella esistente fino ad un IF max. di 2,00 mc/mq e l'altezza massima è pari a quella esistente; è ammessa la costruzione in aderenza.

Per altri interventi edilizi di ristrutturazione con variazione del sedime la volumetria riconosciuta è pari a 1 mc/mq, l'altezza massima è di m 9,00 alla linea di gronda e il rapporto di copertura massimo è pari a 0,5. se l'edificio esistente è posto sul fronte strada è preferita la formazione di porticato.

L'eventuale recupero del sottotetto comporta la formazione ex novo di n. 2 posti auto di dimensioni m 2,50 x 5,00; in assenza del reperimento di posti auto il recupero del sottotetto e' ammesso esclusivamente quale espansione di una unita' abitativa gia' esistente.

La nuova edificazione potrà essere effettuata con un indice fondiario di 0,7 mc/mq ed un'altezza massima di m 9,00 alla linea di gronda ed è subordinata al permesso di costruire semplice per edifici unifamiliari o bifamiliari per interventi di estensione inferiore a 1.000 mq di area di pertinenza mentre, per superfici di estensione superiore ai 1.000 mq ed inferiori ai 2.000 mq, è subordinata a permesso di costruire semplice con indice fondiario di 0,7 mc/mq ed una tipologia di edifici con un massimo di quattro unità immobiliari.

Per superfici di estensione superiore ai 2.000 mq, l'edificazione è subordinata a permesso di costruire convenzionato sempre per lo stesso indice fondiario 0,7 mc/mq sino a 5.000 mq di area di pertinenza; mentre è subordinata a piano attuativo o, in presenza dei necessari presupposti, al programma integrato di intervento, per interventi di estensione superiore ai 5.000 mq di area di pertinenza. La nuova edificazione deve conformarsi morfologicamente e compositivamente al contesto urbano circostante. È ammessa la monetizzazione degli standards ad esclusione della quota da destinare ai parcheggi.

L'indice di edificabilità è elevato ad 1 mc/mq nei lotti liberi ed edificabili nel regime urbanistico vigente alla data di adozione del presente PGT, come da documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico.

Nelle aree che nel regime urbanistico vigente alla data di adozione del presente PGT sono stati attuati o sono in corso di attuazione, interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia a seguito della definitiva approvazione di un Piano Attuativo (PL) restano prevalenti e confermate dal presente Piano le previsioni urbanistiche approvate (indici edilizi e Norme Tecniche di Attuazione).

Per gli edifici residenziali mono e bifamiliari - esistenti alla data di adozione del PGT, edificati prima del marzo 2005 e con volumetria edificabile satura - è ammesso "una tantum" un bonus volumetrico massimo di 150 mc per unità familiare consentito ad esclusivo ampliamento del fabbricato esistente.

A – Interventi integrativi o sostitutivi sull'edilizia esistente

Nel caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi sull'edilizia esistente, vanno conservate e rispettate le caratteristiche fisico-morfologiche e tipologiche che la connotano, nonché allineamenti, orientamenti e percorsi, in conformità con il contesto urbano.

L'altezza di gronda ammessa è di m 9,00 al massimo.

Debbono essere rispettati i requisiti qualitativi degli interventi come previsti dai regolamenti vigenti in materia e dal Regolamento Edilizio, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

L'organizzazione dello spazio e la distribuzione degli usi debbono evitare forme insediative che impediscano l'accessibilità alle aree retrostanti direttamente dalla viabilità principale e che determinino interruzioni tra elementi di verde e la continuità del reticolo idrografico superficiale.

Ogni nuovo intervento deve comprendere anche componenti di integrazione paesaggistica finalizzate alla riqualificazione del paesaggio urbano, salvaguardando gli spazi a verde privato.

Ove l'intervento per demolizione e ricostruzione comportasse la variazione del sedime esistente della struttura originale, non per semplice ampliamento della stessa, si applica la normativa prevista per gli interventi di nuova edificazione, descritta nel successivo punto B).

B) Interventi di nuova edificazione o sostituzione in aree intercluse o di completamento

Gli interventi di nuova edificazione sono realizzabili sempre nel rispetto dell'impianto urbano esistente.

Riguardano le aree tuttora inedificate all'interno dell'abitato; gli ambiti di cui alla presente disciplina normativa sono considerati nella loro estensione complessiva dell'area libera a prescindere da eventuali frazionamenti.

Negli interventi di nuova edificazione o sostituzione di estensione (Sf) superiore ai 2.000 mq, l'edificazione è subordinata alla partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, con l'obbligo di prevedere la formazione di aree per parcheggi privati ad uso pubblico, dotati di n. 1 posto auto per ogni unità funzionale, della misura minima di m 2,50x5,00 al netto di spazi di manovra, marciapiedi e spartitraffico.

Tali parcheggi devono essere ricavati sull'area fondiaria all'esterno della recinzione direttamente accessibili dalla viabilità a dallo spazio pubblico o di uso pubblico.

L'asservimento delle aree a parcheggio deve essere garantito da un atto registrato, impegnativo per se e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascriversi nei registri immobiliari, ed impegnativo per il rilascio dell'agibilità.

Previo accordo con il Comune, i parcheggi possono essere localizzati su altre aree asservite, secondo la normativa regionale vigente e comunque solo all'interno del perimetro comunale.

In caso di documentata impossibilità di reperimento dei posti auto esterni, anche conseguente a esigenze di sicurezza stradale, la superficie a parcheggio dovrà essere indennizzata all'ente Pubblico secondo procedura, al costo e in conformità alle disposizioni che la Giunta Comunale stabilirà con apposito atto deliberativo.

Per gli interventi di nuova edificazione o sostituzione di estensione (Sf) superiori ai 5.000 mq l'edificazione è subordinata a piano attuativo normato al successivo articolo 22.

Tipologia edilizia:

edifici isolati monofamiliari o bifamiliari, fino a quattro unità abitative in un'unica struttura di due piani;

Parametri edilizi ed urbanistici:

1) indice di fabbricabilità

IT max = 0,7 mc/mq

2) altezza max alla linea di gronda	H max = 9,0 m
3) rapporto di copertura	RC max = 0,40
4) distanze min. dai confini:	
da suolo pubblico:	DS = m 5,0
tra proprietà	DM = m 5,0
tra edifici	DI = m 10,0

La viabilità minore (privata) di nuova costruzione deve avere un calibro maggiore/uguale a m 6,00.

In ogni nuovo intervento debbono essere rispettati i requisiti qualitativi degli interventi come previsti dai regolamenti vigenti in materia e dal Regolamento Edilizio, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

L'organizzazione dello spazio e la distribuzione degli usi debbono evitare forme insediative che impediscano l'accessibilità alle aree retrostanti direttamente dalla viabilità principale e che determinino interruzioni tra elementi di verde e la continuità del reticolo idrografico superficiale.

Si rammenta che l'ufficio tecnico in sede di rilascio del titolo edilizio potrà dare indicazioni progettuali anche di carattere non prescrittivo.

Ogni nuovo intervento deve comprendere anche componenti di integrazione paesaggistica finalizzate alla riqualificazione del paesaggio urbano, salvaguardando gli spazi a verde privato.

In entrambe le ipotesi sub A e B è data facoltà al privato di scelta, per interventi con estensione territoriale inferiore ai 5.000 mq, in alternativa al permesso di costruzione convenzionato, di presentazione di un piano attuativo.

In quest'ultima ipotesi l'indice di fabbricabilità è elevato da 0,7 fino a 1,0 mc/mq, per incentivazione/compensazione.

C - Riqualificazione paesaggistica del margine urbano

Le aree intercluse o di completamento disposte ai margini degli ambiti rurali E3 ed E4, per tale particolare localizzazione, offrono la possibilità di perseguire le seguenti finalità:

- riqualificazione del margine urbano e realizzazione di una fascia di transizione dall'ambiente abitato alla campagna,
- recupero ambientale e paesistico del fronte dell'abitato esistente
- qualificazione degli spazi a verde urbano da integrare con gli spazi rurali confinanti.

Gli interventi di nuova edificazione o sostituzione sono soggetti all'esame della Commissione locale per il paesaggio.

In aggiunta alla normativa relativa alle ipotesi sub A e B, gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto di quanto segue:

- le aree a verde di maggior dimensione saranno verso la campagna e dotate di vegetazione arborea e arbustiva autoctona o selezionata appositamente;
- le recinzioni verso la campagna saranno aperte o almeno permeabili alla fauna minore;
- i lotti saranno dotati lateralmente di filari o siepi a connessione tra la vegetazione rurale ed il verde urbano.

Ogni nuovo intervento deve comprendere anche componenti di integrazione paesaggistica finalizzate alla riqualificazione del paesaggio urbano, salvaguardando gli spazi a verde privato.

Ogni nuovo intervento è associato alla riqualificazione dell'intero lotto di proprietà; la nuova edilizia sarà tenuta ad una distanza minima di m 3,00 dal limite di ambito rurale E3/E4, purché appartenente alla stessa proprietà.

Debbono essere rispettati i requisiti qualitativi degli interventi come previsti dai regolamenti vigenti in materia e dal Regolamento Edilizio, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

Lungo il perimetro dell'abitato ed all'esterno di esso, devono in ogni caso essere rispettate le eventuali disposizioni di carattere ambientale vigenti.

ART. 22 AMBITI INTERCLUSI O DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO (B3)

(Cfr. allegato 4: *schede degli ambiti PA...*)

I piani attuativi che comprendono la realizzazione di viabilità di particolare interesse della comunità locale sono definiti di carattere strategico e sono identificati con apposito segno grafico nella tavola del piano delle regole PR2 .

Sono gli ambiti interclusi o di completamento, a prevalente destinazione residenziale, libere da edificazione. Per la presenza di elementi di interesse generale o pubblico o per altre caratteristiche, possono considerarsi appartenenti al tessuto urbano consolidato, ma necessitano di coordinamento per collocazione, dimensione.

L'edificazione in tali aree è subordinata a Piano Attuativo.

Sono escluse le destinazioni d'uso non compatibili con la residenza.

La quota di area per le urbanizzazioni viene fissata in 28 mq/ab ai sensi dell'art. 9.3 della LR 12/05, con maggiorazione per il recupero di situazioni pregresse, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46.1a).

Parametri edilizi ed urbanistici:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| 1) indice di fabbricabilità | IT max = 0,7 mc/ mq |
| 2) altezza max alla linea di gronda | H max = 9,0 m |
| 3) rapporto di copertura max. | RC max = 0,40 |
| 4) distanze min. dai confini: | |
| da suolo pubblico: | DS = m 7,5 |
| tra proprietà | DM = m 5,0 |
| tra edifici | DI = m 10,0 |

Debbono essere rispettati i requisiti qualitativi degli interventi come previsti dai regolamenti vigenti in materia e dal Regolamento Edilizio, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

Nei Piani Attuativi con una estensione territoriale superiore a 5.000 mq è ammessa una altezza max di m 13,00 (quattro piani) con la condizione che l'area di pertinenza del volume trasferito oltre i m 9,00 venga destinata ad uso pubblico.

L'organizzazione dello spazio e la distribuzione degli usi debbono evitare forme insediative che impediscano l'accessibilità alle aree retrostanti direttamente dalla viabilità principale e che determinino interruzioni tra elementi di verde e la continuità del reticolo idrografico superficiale.

L'ufficio tecnico in sede di rilascio del titolo edilizio potrà dare indicazioni progettuali anche di carattere non prescrittivo.

Ogni nuovo intervento deve comprendere anche componenti di integrazione paesaggistica finalizzate alla riqualificazione del paesaggio urbano, salvaguardando gli spazi a verde privato.

ART. 23 AMBITI A VERDE PRIVATO (B4)

Sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per i giardini e parchi privati.

In dette aree vigono le norme previste per la tutela del verde di cui all'art. 7 e delle presenti norme.

E' consentita l'edificabilità una tantum di edilizia per una o due unità "residenziali" al massimo, immerse nel verde, corrispondente ad un massimo di 0,35 mc/mq.

Inoltre vanno rispettati i seguenti parametri:

1. per superfici fondiarie SF inferiori a 1.000 mq, è consentita una sola unità abitativa;
2. per superfici fondiarie SF da 1.000 mq a 2.000 mq, sono consentite 2 unità abitative;
3. per superfici fondiarie da 2.000 mq a 5.000 mq sono consentite 2 unità abitative fino a un totale di 300 mq di SL;
4. per superfici fondiarie SF superiori a 5.000 mq, sono consentite fino a tre unità abitative oppure, in alternativa, è consentita una unità terziario-ricettiva, per un totale di superficie lorda SL massima di 500 mq.

L'una tantum prevista nei commi 1, 2, 3, 4 è da considerarsi in aggiunta alla volumetria esistente e nel rispetto dei seguenti parametri:

5. altezza max $H = 7,50$ ml alla linea di gronda;

6. rapporto di copertura $RC \max = 0,2$

7. distanze min. dai confini:

da suolo pubblico:	$DS = m 5,0$
tra proprietà	$DM = m 5,0$
tra edifici	$DI = m 10,0$

8. autorimesse private per 2 posti auto nell'edificato o all'aperto per ogni unità abitativa cui il verde è asservito, nel rispetto dell'art. 13.

È consentita la realizzazione di fabbricati accessori all'uso del verde quali depositi attrezzi per il giardino, serre, ecc. con altezza massima di m 2,50 all'estradosso della copertura o colmo di tetto e nel rispetto degli indici sopracitati

Nella realizzazione delle autorimesse e dei loro accessi dovranno essere rispettate le alberature esistenti.

La localizzazione dell'impianto edilizio dovrà garantire la migliore tutela del verde esistente.

Gli ambiti di cui alla presente disciplina normativa sono considerati nella loro estensione complessiva a prescindere da eventuali frazionamenti successivi all'epoca di adozione del presente piano.

È consentita nell'ambito di dimensioni superiori ai 2 ha al solo imprenditore agricolo proprietario dell'area o in possesso di titolo equipollente l'edificazione di strutture funzionali (oltre a quelle già autorizzate all'adozione del PGT) ad attività specialistiche nel verde, quali depositi, tettoie, galoppatoi, minigolf... entro i seguenti limiti parametrici:

$$IF = 0,01 \text{ mq/mq};$$

$$H \text{ max} = 7,5 \text{ ml};$$

$$RC \text{ max} = 0,05$$

garantendo la netta distinzione dall'area destinata a residenza edificabile come indicato al precedente comma 4 e nel rispetto delle normative di settore, con particolare riferimento alle distanze delle eventuali residenze.

All'interno dell'ambito a verde privato, nella parte del "Parco Treccani" in via Marconi e nel "Giardino Villa Micalizzi" in via Diaz inclusi nell'elenco dei "*giardini storici e parchi*" non è consentito alcun intervento edificatorio.

Per quanto riguarda il "Parco Treccani" si precisa che nell'area inclusa nell'elenco dei "*giardini storici e parchi*", specificatamente delimitata nella tavola PR2, non è consentito alcun intervento edificatorio all'interno dell'intero ambito a verde privato perimetrato.

Lungo il confine settentrionale di tale area, è stato delimitato, con perimetro tratteggiato in verde, un unico ambito a verde privato all'interno del quale vige il presente articolo.

ART. 24 AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5)

Il Piano delle regole individua con apposito segno grafico le aree occupate da attività produttive esistenti per le quali appare opportuna la riqualificazione, attraverso interventi di riorganizzazione funzionale e di sostituzione delle strutture edilizie, finalizzata alla conversione ad altro uso in ragione della loro ubicazione in relazione al tessuto residenziale.

In tali aree è perseguita la riconversione funzionale, attraverso la dismissione delle attività produttive esistenti, la sostituzione delle strutture edilizie incompatibili con il circostante tessuto residenziale, l'introduzione di funzioni ed edifici coerenti con l'ubicazione all'interno del tessuto urbano consolidato.

La destinazione principale è residenziale e terziaria e comunque attività compatibili con la residenza. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive artigianali ed industriali, quali produzione e trasformazione di beni, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria ivi compresi laboratori, uffici e spazi espositivi connessi all'attività produttiva ed al servizio di essa;
- attività di magazzinaggio ed autotrasporto anche se non direttamente connesse alla produzione di merci e beni che non comportino la vendita diretta al pubblico delle merci e dei beni immagazzinati;
- attività terziarie di produzione di servizi e relative pertinenze, fatte salve quelle aventi superficie lorda (SL) inferiore a mq 2.000;
- attività di commercio al dettaglio che abbiano superficie di vendita superiore a mq 1.500;
- attività di commercio all'ingrosso;
- attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e di spettacolo con capienza superiore a 200 persone e che comunque richiedano fabbricati con tipologia propria ovvero esclusivamente destinati a tale attività;
- impianti di distribuzione del carburante per autotrazione e connesse attività di servizio e vendita.

Gli interventi edilizi in tali aree sono subordinati a pianificazione attuativa (preferibilmente Programma Integrato di Intervento) o comunque mediante negoziazione con il Comune.

Parametri edilizi ed urbanistici per ambito di riqualificazione con piano attuativo:

di tipo A: $IT_{max}=1,0$ mc/mq

di tipo B: $IT_{max}=0,7$ mc/mq

distinguendo tra tipologie industriali da decentrare:

- di tipo A sono le industrie attive di più urgente allontanamento dall'abitato e con elevati costi di trasferimento e di bonifica dell'area;
- di tipo B sono le industrie dimesse o interessate all'allontanamento dall'abitato e con contenuti costi di trasferimento e di demolizione dei manufatti.

Qualora l'intervento si attui con Programma Integrato di Intervento la Volumetria massima edificabile sarà $IT_{max}=2,0$ mc/mq

Nelle aree di tipo A e per interventi superiori a 10.000 mq in aree di tipo B deve prevedersi un utilizzo terziario commerciale nella misura minima del 15 % della SL.

Il procedimento di rilocalizzazione industriale dall'interno dell'abitato all'ambito di trasformazione dovrà essere contestuale e contemporaneo: ovvero l'ambito lasciato libero dall'attività produttiva dismessa sarà considerato a sua volta dismesso (a prescindere dalla effettiva interruzione dell'attività precedentemente insediata) con conseguente incompatibilità all'insediamento o alla prosecuzione di attività industriale ed è da sottoporre a P.I.I. residenziale.

ART. 25 a) AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (D1) E b) AMBITI DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO PREVISTI NEL DOCUMENTO DI PIANO (CFR. ART. 3 DP1)

a) AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (D1)

Sono le aree industriali o artigianali esistenti o in via di completamento.

La destinazione principale è quella di attività produttive artigianali ed industriali, quali impianti industriali e artigianali e relativi servizi tecnici ed amministrativi, depositi e magazzini, commercio all'ingrosso.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale.

E' esclusivamente ammessa la realizzazione di: - a) una sola abitazione per ciascuna unità locale, ad uso del custode e/o di titolare dell'azienda, per interventi in comparti produttivi di superficie fondiaria inferiore a 3.000 mq; - b) due sole abitazioni per ciascuna unità locale per interventi in comparti produttivi di superficie fondiaria superiore a 3.000 mq (In entrambi i casi, la singola abitazione deve avere: SL max di 200 mq ed H max = 9 m);attività professionali esercitate in ambienti o locali ad uso promiscuo, lavorativo e residenziale, ed in generale uffici con SL superiore a mq 100 salvo che non siano al servizio dell'attività produttiva;

- attività terziarie di produzione di servizi;
- commercio al dettaglio;
- attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo.

Gli impianti dovranno rispettare la normativa vigente in materia di produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e dei materiali liquidi e solidi di rifiuto.

In queste aree il P.G.T. si attua mediante permesso di costruire convenzionato, con la sola esclusione degli interventi di ampliamento dell'edificato esistente e delle opere di manutenzione straordinaria, nel caso di interventi di adeguamento tecnologico per la messa a norma degli impianti.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- 1) indice di utilizz. fondiaria $UF_{max} = 0,80 \text{ mq/mq}$

- 2) rapporto di copertura RC max = 0,60
3) altezza massima H max = 15,00 m

4. parcheggi (ed eventuali autorimesse) 1 mq/5 mq Su di cui almeno il 50% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf e fuori dall'area recintata e di diretto accesso alla viabilità

5. distanza minima dai confini DM = 6,0 m
distanza minima tra edifici DM = 12,0 m

6. nel caso di frazionamento in più unità produttive al posto dell'unica originariamente esistente, l'intervento è subordinato a permesso di costruire concordato ovvero con obbligo di PL nel caso di ampliamento della superficie edificata;

7. nelle aree che nel regime urbanistico vigente alla data di adozione del presente PGT sono stati attuati o sono in corso di attuazione, interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia a seguito della definitiva approvazione di un Piano Attuativo (PL) restano prevalenti e confermate dal presente Piano le previsioni urbanistiche approvate (indici edilizi e Norme Tecniche di Attuazione).

Nel caso dell'ambito produttivo di completamento presente in via P. F. Calvi, l'edificazione del comparto libero di estensione superiore ai 5000 mq – indicato con apposito segno grafico in tavola PR2 – confinante con il tracciato ferroviario (e pertanto soggetto ad arretramento per rispetto ferroviario), è subordinata a procedura di P.A. ai sensi del successivo art. 26.

Nell'ambito produttivo di completamento individuato a nord-ovest del Comune, lungo il confine con il Comune di Vanzaghello, a sud della via A. Tosi (cfr. scheda allegata) sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività terziarie di produzione di servizi;
- commercio al dettaglio;
- attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo

con i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizz. fondiaria UF max = 0,20 mq/mq
altezza massima H max = 15,00 m

oltre a quanto previsto ai precedenti punti 4-5-6.

Scheda allegata all'art. 25 a)

SCHEDA AREA COMMERCIALE

Localizzazione: Strada Vicinale di San Martino

Superficie indicativa: 43.300 mq

PLANIMETRIA DA SCHEMA PROGETTUALE



All'art. 25 a) ambiti produttivi consolidati (D1) viene inserito il seguente ultimo comma:
Nell'ambito produttivo di completamento individuato a nord-ovest del Comune, lungo il confine con il Comune di Vanzaghello, a sud della via A. Tosi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività terziarie di produzione di servizi;
- commercio al dettaglio;
- attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo

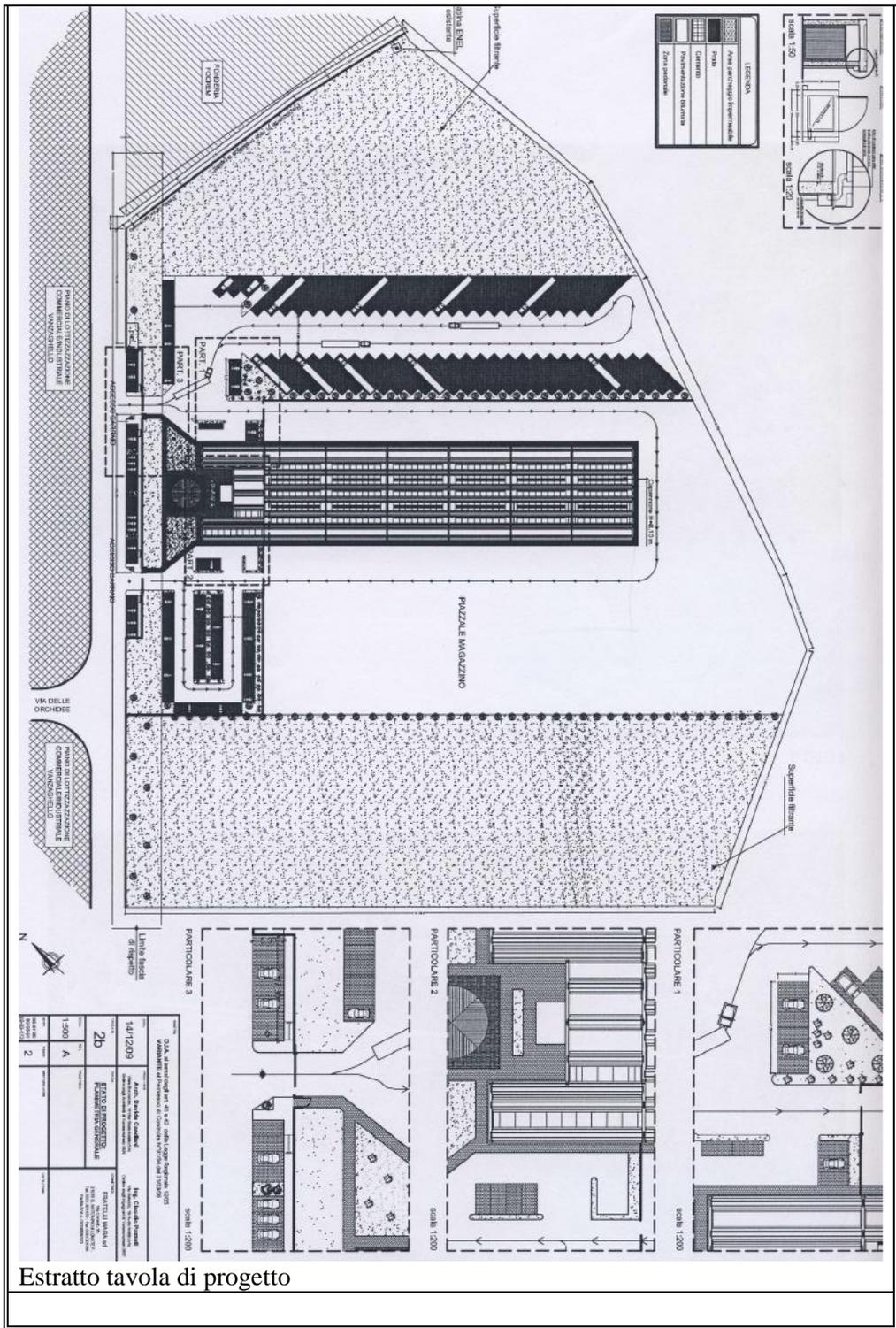
con i seguenti indici e parametri:

8. indice di utilizz. fondiaria UF max = 0,20 mq/mq

9. altezza massima H max = 15,00 m

Oltre a quanto previsto ai precedenti punti 4-5-6.

SCHEMA PROGETTUALE



Estratto tavola di progetto

b) AMBITI DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO PREVISTI NEL DOCUMENTO DI PIANO (CFR. ART. 3 DP1)

Nella tavola PR2 sono individuate, con apposito segno grafico, gli ambiti destinati agli ampliamenti di industrie esistenti poste esternamente al perimetro dell'abitato e non incluse negli ambiti di trasformazione, di cui all'art. 3 della normativa del documento di piano – elaborato DP1.

Gli interventi in tali ambiti sono disciplinati dal citato art. 3 dell'elaborato DP1. Qualora la procedura di approvazione del progetto relativo a tale tipo di intervento sia giunta a conclusione all'interno della vigenza del Documento di Piano, tale progetto viene recepito dal presente Piano delle Regole e la sua realizzazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| 1) indice di utilizz. fondiaria | UF max = 0,80 mq/mq |
| 2) rapporto di copertura | RC max = 0,60 |
| 3) altezza massima | H max = 15,00 m |

4. parcheggi (ed eventuali autorimesse) 1 mq/5 mq Su di cui almeno il 50% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf e fuori dall'area recintata e di diretto accesso alla viabilità

5. distanza minima dai confini DM = 6,00 m

6. non è consentito alcun frazionamento dell'area privata con subentro di più attività al posto dell'unica originariamente esistente;

ART. 26 AMBITI PRODUTTIVI SOGGETTI A P.A. (D2)

Sono le aree industriali o artigianali di nuovo insediamento.

La destinazione principale è quella industriale, quale impianti industriali e artigianali e relativi servizi tecnici ed amministrativi, depositi e magazzini, commercio all'ingrosso.

Appartiene a tale ambito anche "l'ambito produttivo in ambito agricolo strategico" asteriscato nella tavola "PR2" con la condizione che il relativo intervento di trasformazione sia compreso all'interno di un piu' esteso piano attuativo.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale. per ogni unita' locale e' ammessa la realizzazione di due abitazioni, delle quali: una per residenza di un dipendente/custode ed una per residenza del titolare di azienda, soggette a permesso di costruzione convenzionato ed al parere della Commissione locale per il paesaggio;
- attività professionali esercitate in ambienti o locali ad uso promiscuo, lavorativo e residenziale, ed in generale uffici con SL superiore a mq 100 salvo che non siano al servizio dell'attività produttiva;
- attività terziarie di produzione di servizi;
- commercio al dettaglio;
- attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo.

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto.

In queste aree la realizzazione di nuovi insediamenti industriali si attua mediante atti di pianificazione attuativa o negoziata (PII).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|---------------------|
| 1) indice di utilizz. territoriale | UT max = 0,70 mq/mq |
| 2) indice di utilizz. fondiaria | UF max = 0,80 mq/mq |
| 3) rapporto massimo di copertura | RC max = 0,60 |
| 4) altezza massima alla linea di gronda | H max = 15,00 m |
| 5) distanza minima dai confini | DM = 6,00 m |
| distanza minima tra edifici | DM = 12,0 m |
| 6) parcheggi (ed eventuali autorimesse) 1 mq/5 mq di Su, di cui almeno il 50% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf e fuori dall'area recintata | |

- 7) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale =
20% St. In tale quota sono compresi i parcheggi di uso pubblico di cui al
punto 6.

Le quote di standards indicate entro i perimetri del PL sono le minime obbligatorie e non trasferibili. L'A.C. si riserva le facoltà di approvare su queste aree un P.I.P. ai sensi delle normative vigenti qualora se ne manifestasse la necessità.

Ogni nuovo intervento deve comprendere anche componenti di integrazione paesaggistica finalizzate alla riqualificazione del paesaggio urbano, salvaguardando gli spazi a verde privato.

ART. 27 **AMBITI TERZIARI - COMMERCIO (T1)**

Sono quelle aree sulle quali esistono o si possono ampliare attività terziario – direzionale e commerciale esistenti.

La attuazione avviene attraverso titolo abilitativo semplice.

La destinazione principale è quella da insediamenti direzionali, commerciali e terziari, quali uffici, commercio con riferimento alle tipologie definite dall'art. 4 del D.Lgs n.114/98 (esercizi di vicinato e media struttura di vendita), uffici pubblici, pubblici esercizi (bar, ristoranti, alberghi, ecc.), attività di divertimento e spettacolo, banche, uffici privati e studi professionali, direzioni di aziende pubbliche e private, istituti di ricerca, strutture connesse alla mobilità, residenza nei limiti sotto precisati.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale. E' esclusivamente ammessa la possibilità di realizzare un solo alloggio per ogni attività avente Su non superiore a 95 mq da computarsi nell'indice Uf e comunque con un limite massimo del 15% della totale Su;
- attività produttive, stoccaggi o depositi coperti o scoperti, ad eccezione di quelli strettamente collegati alle attività;
- attività industriali ed artigianali;
- attività di magazzinaggio ed autotrasporto.

I limiti di utilizzazione delle aree sono:

1) indice di utilizz. fondiaria	UF max = 0,50 mq/mq
2) rapporto massimo di copertura	RC max = 0,50
3) altezza massima	H max= 15,00 m
4) distanza minima da limiti di proprietà'	DM = 10,00 m
5) distanza minima tra edifici	DM = 15,00 m

tali parametri sono da sostituire con eventuali valori parametrici piu' restrittivi conseguenti dalla normativa specifica di settore.

Dotazione di standard al servizio degli insediamenti: l'obbligo del reperimento delle quantità nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, da stabilirsi con il comune attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Nell'ambito individuato a nord del territorio comunale, compreso tra la ferrovia e via Tosi) lungo il confine con Vanzaghello (cfr. scheda allegata), l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie territoriale $ST = 4.100 \text{ mq}$
- rapporto di copertura (definito come SC/AT) $RC = 1/2$
- superficie coperta massima $SC = 2.050 \text{ mq}$
- altezza massima $H \text{ max} = 15,00 \text{ m}$
- distanza minima da limiti di proprietà $DM = 10,00 \text{ m}$

La realizzazione dell'intervento dovrà prevedere, oltre agli oneri di urbanizzazione (art. 42 L.R. 12/05) e alla dotazione di parcheggi, anche la realizzazione di opere di interesse pubblico generale per un importo pari al valore fondiario del 40% dell'area di nuova edificazione, o una equivalente monetizzazione.

Scheda allegata all'art. 27

SCHEDA AREA COMMERCIALE

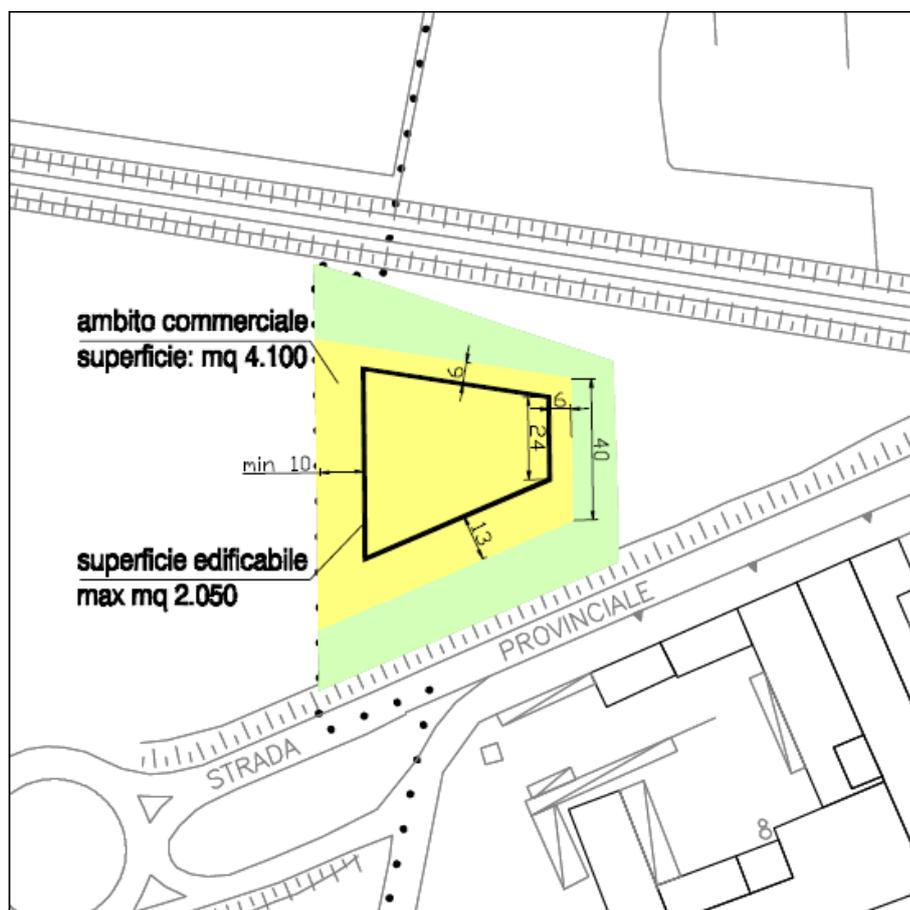
Localizzazione: via Aldo Moro

Superficie indicativa: 7.405 mq

SCHEMA PROGETTUALE

Superficie commerciale: mq 4.100

Superficie max edificabile mq 2.050



Rapporto di copertura

RC= 0,50

Altezza max

H max = 15,00 ml.

NORMA SPECIFICA DI RIFERIMENTO:

Per la realizzazione dell'intervento commerciale, oltre agli oneri di urbanizzazione (art. 42 L.R. 12/2005) e alla dotazione di parcheggi, è prevista la realizzazione di opere di interesse pubblico generale per un importo pari al valore fondiario del 40% dell'area di nuova edificazione, o una equivalente monetizzazione.

ART. 28 NORME PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI AMBITI RURALI

Il documento di piano individua con apposito segno grafico le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Di queste, sono indicati gli ambiti agricoli in rif. all'art. 15, comma 4 della L.R. 12-2005 modificato dalla L.R. n. 4 del 14 marzo 2008, art. 1 lettera b), in ambiti rurali "*destinati all'attività agricole di interesse strategico*" in base alle funzionalità prevalenti

Negli ambiti agricoli e rurali è esclusivamente ammessa la realizzazione di opere edilizie in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché ad attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi edifici destinati a residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda è ammessa esclusivamente nel caso in cui le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo devono rispettare i seguenti limiti massimi:

- 0,06 mc / mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 mc / mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo od pascolo permanente;
- 0,03 mc / mq sugli altri terreni agricoli.

Detti limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Dal computo dei volumi realizzabili sono escluse le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui sopra, che non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse non possono comunque superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie

aziendale, fatta eccezione per le serre, per cui tale rapporto non può superare il 40% di tale superficie.

Nel computo edificatorio possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti, anche non contigui, che compongono l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile esclusivamente in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Gli edifici per allevamento, asserviti a nuovi insediamenti agricoli, devono rispettare le seguenti distanze:

- dalle residenze interne dall'azienda: m 20,0
- dalle residenze esterne dall'azienda classificate in ambito agricolo: m 100,0
- dagli ambiti residenziali previsti dal P.G.T.: m 300,0

Nel caso di allevamenti in genere, compresi quelli di animali di piccolo taglio o di animali a scopo non alimentare dovrà essere effettuata e mantenuta una piantumazione nella misura minima di 1 albero ogni 100 mq della superficie dell'intervento.

È vietata la coltivazione di cave.

Le tipologie costruttive devono in ogni caso essere congruenti al paesaggio rurale. Nelle aree agricole e rurali l'edificazione è subordinata esclusivamente a permesso di costruire.

Il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente a:

- imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui al comma 2 del presente articolo, a titolo gratuito;
- in assenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

Il permesso di costruire è subordinato a:

- presentazione di atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a

cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di eventuale variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

- accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- limitatamente al sopradetto caso di assenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, alla presentazione all'Amministrazione Comunale da parte del titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Per gli edifici esistenti in area agricola e non adibiti ad uso agricolo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia che non comportino alcun mutamento di destinazione d'uso salvo il ripristino dell'attività agricola. In congruenza con i contenuti dell'art. 3, per edifici residenziali mono e bifamiliari esistenti alla data di adozione del PGT, è ammesso un bonus volumetrico massimo di 150 mc per ogni unità abitativa, consentito nell'area di pertinenza ed in aderenza all'edificio esistente con altezza massima di m 9,00 alla linea di gronda.

Nel permesso di costruire è fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo.

Contestualmente al permesso di costruire, il Comune rilascia attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

Tali ambiti sono ulteriormente definiti rispetto alle diversità e funzioni esistenti e potenziali in riferimento ai caratteri propri delle singole aree che compongono gli ambiti agricoli. Si individuano i seguenti ambiti, delimitati nelle tavole di piano con opportuno segno grafico:

A. Ambito agricolo strategico E1 "*Ambiti destinati all'attività agricola*"; posto a nord dell'abitato di Magnago, in connessione con le aree agricole dei comuni confinanti;

- B. Ambito rurale residuale E2 “*Ambiti costituenti Sistemi a rete*”; corrispondente alle aree di frangia dell’abitato di Magnago;
- C. Ambito rurale residuale E3 “*Ambiti costituenti Sistemi a rete*”; corrispondente alle aree di frangia dell’abitato di Magnago;
- D. Ambito rurale protettivo E4 “*Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica*”; poste a sud tra la tangenziale e il Parco delle Roggie.

A AMBITO AGRICOLO STRATEGICO E1

“Ambiti destinati all’attività agricola”

In tale ambito è previsto il mantenimento della continuità degli spazi rurali, attraverso la conferma delle attività inerenti esistenti.

L’edificabilità è consentita esclusivamente in riferimento allo sviluppo delle attività agricole e agrituristiche con sede operativa nel comune.

In tale ambito è vietato

- Effettuare interventi edificatori o infrastrutturali che aumentino la frammentazione dell’ambito e producano aree di risulta;
- realizzare movimenti di terra, scavi e riporti, aperture di cave, asporto di terreno, estrazione di massi, ghiaia, sabbia;
- scarico e immagazzinamento all’aperto di rifiuti, rottami, e altri depositi estranei all’attività agricola,
- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti,
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale; eventuali interventi di questo tipo sono soggetti ai meccanismi compensativi
- la realizzazione di impianti di smaltimento e trattamento rifiuti. eventuali interventi di questo tipo sono soggetti ai meccanismi compensativi e non potranno, in alcun modo, interferire con la continuità dello spazio rurale
- l’abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, che devono essere conservate e tutelate. E’ ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell’area.

In tale ambito è ammesso:

- le coltivazioni agrarie e arboree, comprese quelle per la produzione di biomassa ad uso energetico,
- la messa a dimora di specie autoctone, sottoforma di siepi e fasce boscate
- la realizzazione di fasce tampone perimetrali alle aree industriali e alle infrastrutture di trasporto,
- la realizzazione di percorsi didattici;
- l'uso di porzioni degli immobili a destinazione agricola per la vendita diretta dei prodotti, per un max di 30 mq;
- la realizzazione di spazi per attività didattiche, dimostrative e d'intrattenimento, legate alla divulgazione e conoscenza delle attività agricole tradizionali.

B AMBITI RURALI RESIDUALI E2 E E3

“Ambiti costituenti Sistemi a rete”

Le finalità perseguite per tali ambiti sono il disegno del margine urbano, la messa a disposizione dei servizi rurali ed ecosistemici alla città il contenimento dell'edificazione a fronte del recupero ambientale e paesaggistico.

Si distinguono due ambiti: a margine della città: in particolare l'ambito E2 costituisce prevalentemente ambito di salvaguardia per l'attivazione dei PII relativi agli ambiti di trasformazione previsti dal documento di piano, e alcune aree ormai intercluse nelle aree urbanizzate, per le quali sono opportuni interventi di riqualificazione mirati alla ricostruzione dei margini urbani.

L'ambito E3 costituisce fin d'ora un margine tra la città e il parco delle Rogghe e, pertanto, se ne prevede la tutela e l'attuazione delle politiche finalizzate al mantenimento delle attività agricole di servizio alla città. Tali ambiti, sono pertanto prevalentemente inedificabili, sviluppando diritti edificatori esercitabili negli ambiti di trasformazione.

Sono escluse dai presenti ambiti, al di fuori di Piani Attuativi, le seguenti destinazioni d'uso:

- tutte le attività produttive non agricole

- tutte le attività terziarie
- le attività commerciali

Inoltre in E2 sono delimitate le aree interessate dagli ambiti di trasformazione A, B e C, e da quelli di ampliamento produttivo riportate dal documento di piano (cfr. artt. 2 e 3 del documento DP1)

Tali ambiti devono essere salvaguardati dall'edilizia rurale prevista dalla normativa di settore: quindi il conduttore dell'azienda non può localizzare all'interno di tali delimitazioni l'edilizia rurale che gli compete di norma.

C AMBITO RURALE PROTETTIVO E4

“Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica”

E' l'area posta tra la circonvallazione e il parco delle Roggie, con funzione “tampono” tra la città e l'area protetta.

In tale ambito è previsto il mantenimento della continuità degli spazi rurali, attraverso la conferma delle attività inerenti esistenti e il risanamento degli episodi di degrado, con particolare riferimento alle aree di scavo e scarico non regolamentato esistenti.

In questa area sono vietati i tagli di alberi ad eccezione di quelli strettamente necessari al mantenimento e sviluppo dell'attività agricola e di quelli necessari per le rotazioni richieste dalle tecniche di silvicoltura.

La eventuale estirpazione di alberi deve comunque comportare la ripiantumazione con uguali essenze o essenze tipiche della Pianura Lombarda approvate dall'Amministrazione Comunale.

È tassativamente vietata la coltivazione di cave, la modificazione dell'andamento altimetrico del suolo nonché la realizzazione o la ricostruzione di recinzioni.

Gli indici di utilizzazione dell'area agricola ed il titolo per la presentazione delle istanze sono stabiliti dalla Legge Regionale n.12/05.

In tale ambito è vietato

- Effettuare interventi edificatori o infrastrutturali
- realizzare movimenti di terra, scavi e riporti, aperture di cave, asporto di terreno, estrazione di massi, ghiaia, sabbia;

- scarico e immagazzinamento all'aperto di rifiuti, rottami, e altri depositi estranei all'attività agricola,
- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti,
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale; eventuali interventi di questo tipo sono soggetti ai meccanismi compensativi;
- la realizzazione di impianti di smaltimento e trattamento rifiuti. eventuali interventi di questo tipo sono soggetti ai meccanismi compensativi e non potranno, in alcun modo, interferire con la continuità dello spazio rurale;
- l'abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, che devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area.

In tale ambito è ammesso:

- le coltivazioni agrarie con particolare riferimento alle biologiche e arboree, comprese quelle per la produzione di biomassa ad uso energetico,
- la messa a dimora di specie autoctone, sottoforma di siepi e fasce boscate;
- la realizzazione di fasce tampone perimetrali alle infrastrutture di trasporto;
- la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali per favorire la fruibilità del Parco;
- l'uso di porzioni degli immobili a destinazione agricola per la vendita diretta dei prodotti, per un max di 30 mq;
- la realizzazione di spazi per attività didattiche, dimostrative e d'intrattenimento, legate alla divulgazione e conoscenza delle attività agricole tradizionali.

ART. 29 NORME PER LA TUTELA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono aree inedificabili oppure edificabili entro limiti trascurabili per l'assetto del territorio. Esse comprendono:

A. gli Ambiti boschivo-forestali denominati BF1 e BF2 indicati da apposito segno grafico nella figura allegata al presente articolo. In essi sono presenti aree a bosco, normate dal Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) – quello attualmente vigente è riportato nella tavola dei vincoli.

Ai sensi della LR 27 del 28 ottobre 2004 (art. 9, comma 3), gli strumenti urbanistici comunali devono recepire i contenuti dei PIF e dei Piani di Assetto Forestale (PAF). La delimitazione delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco stabilite nei PIF sono immediatamente esecutive e costituiscono automaticamente variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Per quanto concerne i contenuti tecnici dei PIF e gli aspetti operativi, si rimanda ai criteri provvisori approvati con d.g.r. n. 13899/2003, modificati dalla d.g.r. 675/2005.

Le norme del presente articolo valgono per:

B. le aree incluse negli ambiti BF1 e BF2, non individuati dal PIF C. le aree a bosco individuate dal P.I.F., nel caso di cambio di destinazione d'uso, il quale dovrà avvenire secondo quanto dettato dal PIF stesso.

In questi ambiti sono ammesse di norma l'attività forestale e l'attività agro-forestale con finalità produttive e naturalistiche e attività a servizio e potenziamento delle stesse.

È ammesso l'esercizio dell'attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia. In questa specifica attività è consentito l'insediamento attività di ristorazione secondo la normativa, sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti con modalità proprie della salvaguardia delle caratteristiche peculiari architettoniche e paesistiche e la riqualificazione paesistico-ambientale degli spazi rurali.

Criteri di edificabilità e modalità di attuazione

Gli interventi si attuano unicamente mediante permesso di costruire secondo quanto prescritto dall'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti e completamenti nel rispetto del seguente comma.

Ai fini di risanamento urbanistico ed ambientale, in questi ambiti, è consentito il recupero della Slp esistente di rustici, superfetazioni, fabbricati, o parti di essi, insistenti in aree boschive, anche con destinazione residenziale, con incrementi per un massimo del 10% la Slp esistente. Tali incrementi, sono subordinati alla presenza di attività agricola. Per interventi superiori al 10%, di cui venga dimostrata la necessità in riferimento ad uno sviluppo delle attività agricole in essere, o agrituristiche, è prevista la realizzazione di opere compensative, quali la riqualificazione boschivo-forestale di parti di bosco esistenti, la forestazione di aree idonee al consolidamento della rete ecologica provinciale, la realizzazione di reti di siepi in aree coltivate, seguendo i seguenti rapporti:

- a. riqualificazione forestale: 1mq edificato= 4 mq di bosco esistente da riqualificare
- b. riforestazione: 1mq edificato= 2 mq di riforestazione
- c. realizzazione di siepi: 1 mq edificato = 4 m di siepi altoarbustive,

per interventi al di sotto dei 100 mq, sono ammesse le compensazioni a e c. Per interventi superiori ai 100 mq, sono ammesse tutte le tipologie. Sono inoltre ammessi consorzi tra proprietari per la realizzazione comune delle compensazioni in una medesima area.

AMBITO BOSCHIVO FORESTALE DELLE ROGGIE - BFI

A questo Ambito appartengono le aree incluse nel Parco di interesse sovracomunale delle Roggie, in fase di riconoscimento ai sensi dell'articolo 34 della L.R. 86/83, e da alcune aree marginali di interesse ecologico riferibili al recepimento del progetto di rete ecologica del PTCP.

Sono aree agricole e boschive normate dalla L.R. n. 12/05 che stabilisce le destinazioni d'uso ammissibili, i soggetti operanti e gli indici edilizi per le varie attività ammesse.

L'attuazione è prevista attraverso Piano Attuativo sovracomunale.

In attesa che un Piano di Parco definisca meglio potenzialità e funzioni del Parco delle Roggie, momentaneamente si individua in quest'ultimo, e nelle aree limitrofe indicate, una funzione spiccatamente ecologica anche in quanto parte della rete ecologica provinciale e, pertanto, assoggettato alla normativa specifica contenuta nel PTCP.

Obiettivo prioritario in quest'ambito, è il mantenimento degli ecosistemi e delle funzionalità ecologiche esistenti, per il potenziamento della rete ecologica, anche attraverso la diversificazione delle produzioni agricole, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale.

Norma transitoria per le aree comprese nel perimetro del Parco locale di interesse sovracomunale delle Roggie e norme per le aree esterne al Parco delle Roggie, facenti parte dell'ambito boschivo-forestale

1) La presente norma tende alla salvaguardia dei valori dell'ambiente naturale delle aree riservate alla formazione del Parco locale di interesse sovracomunale (P.L.I.S.) istituito ai sensi della L.R. 86/83 e successive modificazioni e delle aree limitrofe. Queste aree sono delimitate nello strumento urbanistico con apposita grafia indicante il perimetro del Parco e le aree limitrofe. Le aree interne al PLIS saranno assoggettate, come previsto dalla normativa vigente, a Piano Particolareggiato (PP) esteso a tutto il Comprensorio che interessa i territori dei 3 Comuni consorziati. Detto piano attuativo, che verrà recepito da ogni singolo strumento urbanistico comunale per la parte di sua pertinenza, definirà destinazioni d'uso e modalità di gestione di tutte le aree perimetrate, nel rispetto delle finalità naturalistiche, didattiche e culturali del Parco e favorendo la sua corretta fruizione ricreativa nel tempo libero.

2) Nelle more della approvazione del P.P., la presente norma transitoria e di salvaguardia detta un elenco di divieti e di interventi ammissibili, come espresso nei commi successivi.

2.1) Fino all'entrata in vigore del P.P., in tutte le aree comprese nel perimetro del Parco delle Roggie sono vietati, fatto salvo quanto espresso nel successivo comma 2.2:

- nuove edificazioni e opere di urbanizzazione (ivi compresi elettrodotti,

oleodotti e gasdotti);

- nuovi insediamenti negli ambiti agricoli, anche se conformi ai disposti della L.R. n. 12/05;
- installazione di impianti pubblici o di uso pubblico, fatti salvi gli impianti pubblici esistenti e loro manutenzione
- abbattimento di alberi, arbusti e siepi, salvo quanto necessario per esigenze colturali e/o quelle di riqualificazione dei boschi esistenti, previa approvazione di progetto di riqualificazione da parte degli uffici provinciali,
- movimenti di terra, cave, discariche;
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale;
- viabilità motorizzata esclusa quella a servizio delle attività agricole e quella necessaria a raggiungere i lotti di proprietà nonché quella autorizzata dal Consorzio e dai Comuni;
- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti
- prelievi di acqua che non siano necessari al miglioramento idrogeologico della zona o alla realizzazione di piccoli ambienti umidi e/o acquatici;
- la posa di recinzioni fisse, salvo quelle pertinenziali alle abitazioni o a protezione di attività economiche compatibili, comunque da realizzarsi con reti metalliche a maglia variabile che consentano l'attraversamento da parte dei piccoli animali

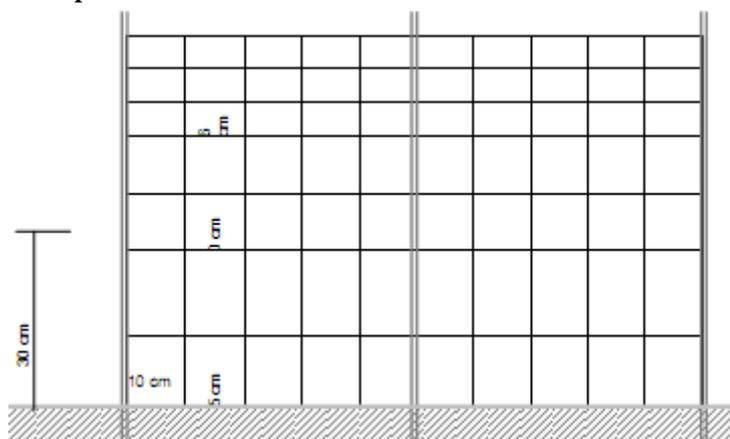
2.2) Sono consentiti, con i limiti stabiliti dal precedente comma 2.1, i seguenti interventi:

- la realizzazione di accessori rustici, solamente in riferimento a necessità comprovate da parte di aziende agricole in attività, per i quali verrà rilasciato parere da parte del comune interessato.
- interventi di messa a dimora di specie autoctone, per incrementare e/o migliorare la dotazione di verde o in funzione di mitigazione paesistica delle strutture esistenti;
- opere per il miglioramento dell'accessibilità ciclo-pedonale;
- interventi di conservazione del patrimonio edificato (manutenzione straordinaria, ristrutturazione, risanamento conservativo, restauro) con possibilità di cambio di destinazione d'uso coerente con le finalità del Parco e compatibile con la tipologia dell'edificio.
- la prosecuzione e/o l'attivazione dell'attività agricola con esclusione degli

allevamenti di tipo industriale e le attività florovivaistiche intensive non in piena terra, favorendo dove è possibile l'agricoltura biologica, con esclusione di ogni attività che possa provocare inquinamento, in particolare delle acque superficiali, di falda e dell'aria, compatibilmente con le regolari lavorazioni colturali;

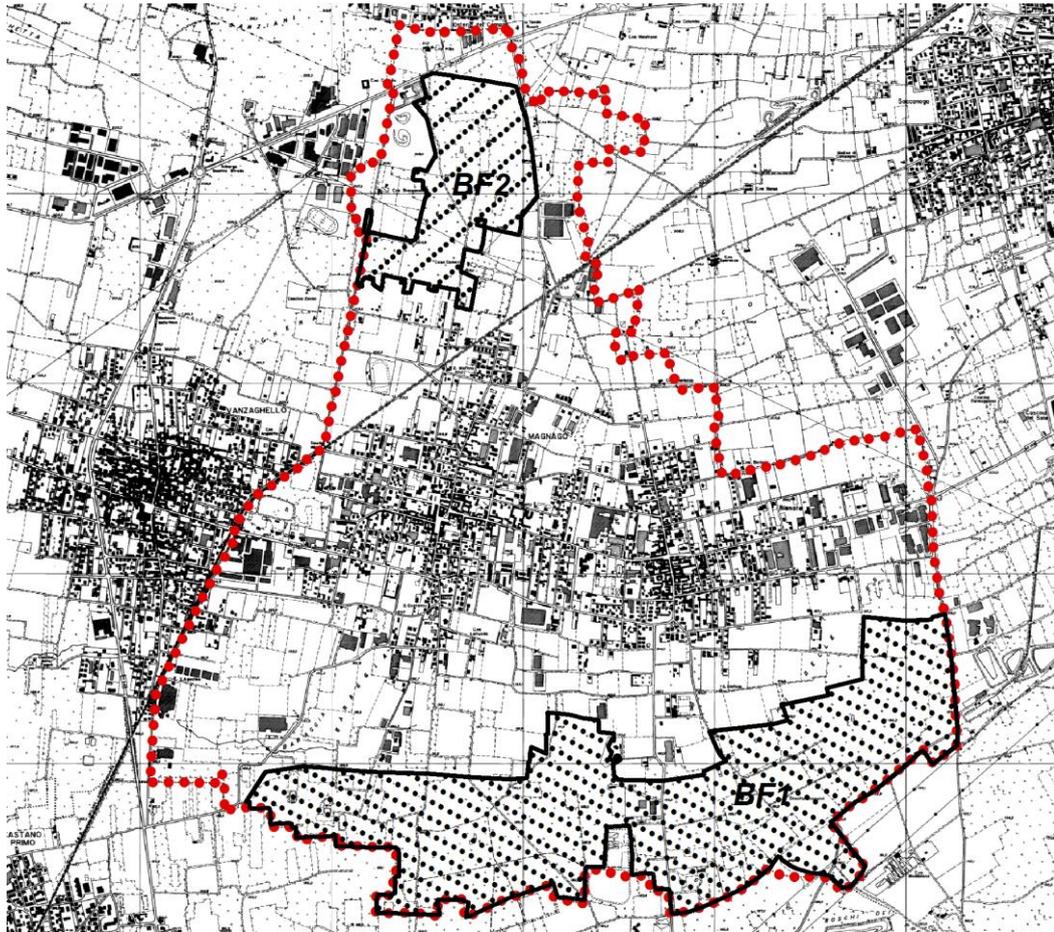
- interventi diretti al miglioramento delle caratteristiche silvo-colturali, con esclusione di colture a rapido accrescimento o di specie esotiche, nonché impianti floro-vivaistici per la produzione di piante ornamentali;
- il rimboschimento e la forestazione solo con essenze autoctone;
- recinzioni da realizzarsi con reti o grate metalliche, con maglia a dimensione graduale, di larghezza non inferiore ai 10 cm, per i primi 30 cm di altezza, altezza massima cm 120, mascherata da siepi di specie autoctone, secondo lo schema grafico seguente. I basamenti in cemento dovranno essere totalmente interrati: non sono ammessi basamenti al di sopra del piano di campagna ed esclusivamente a delimitazione delle aree di pertinenza dei fabbricati principali delle aziende agricole esistenti;

- **Esemplificazione di recinzione con rete metallica a dimensione graduale**



- la manutenzione della viabilità rurale in funzione delle attività agro-forestali o della fruizione ciclopedonale di tipo naturalistico, didattico e ricreativo;
- interventi sul reticolo irriguo solo se finalizzati al recupero ambientale e paesistico
- manufatti per la realizzazione del progetto rete ecologica in riferimento alle opere tipo previste dal PTCP (cfr. Repertorio B)

Figura allegata a art. 29: individuazione degli ambiti BF1 e BF2



AMBITO BOSCHIVO-FORESTALE DI VANZAGHELLO – BF 2

In tale ambito, individuato dal PTCP, sono presenti boschi, vincolati ex D. lgs. 490/99, per i quali sono recepiti i contenuti del PIF regionale, ed alcuni appezzamenti rurali. L'ambito necessita di interventi mirati ad una riqualificazione naturalistica e paesistica. In particolare le finalità perseguite per il seguente ambito sono:

- mantenimento e valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e d antropici propri del territorio agro-forestale;
- salvaguardia, qualificazione e potenziamento delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna; si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agro-forestali e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale, scientifica e ricreativa;
- risanamento degli elementi di degrado del paesaggio;
- sviluppo di attività ricreative e culturali, purché compatibili con l'assetto paesistico.

In tale ambito è vietato:

- l'edificazione in genere, compresa la realizzazione di impianti per attività sportive;
- l'allevamento intensivo e, comunque, di animali senza terra;
- realizzare movimenti di terra, scavi e riporti, aperture di cave, asporto di terreno, estrazione di massi, ghiaia, sabbia;
- scarico e immagazzinamento all'aperto di rifiuti, rottami, e altri depositi estranei all'attività agricola;
- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti;
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale;
- la realizzazione di impianti di smaltimento e trattamento rifiuti.

In tale ambito è ammesso:

- la realizzazione di aree di sosta attrezzate lungo i sentieri esistenti, comprendenti aree pic-nic, sosta cavalli;
- il taglio degli alberi solo se finalizzato alla riqualificazione ecosistemica dei boschi;
- la messa a dimora di specie autoctone;
- la manutenzione dei sentieri;
- la realizzazione di fasce tampone perimetrali alle aree industriali e alle infrastrutture di trasporto.

ART. 30 RIFERIMENTI URBANISTICI PER LA “COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO”

All’attenzione della Commissione locale per il Paesaggio si indicano i seguenti temi di interesse urbanistico con particolare riferimento alla riqualificazione del territorio comunale:

- interventi all’interno dei nuclei di antica formazione (art. 20), in particolare per i casi di proposte alternative a quelle dell’abaco guida;
- interventi di nuova edificazione, anche quelli soggetti a P.A. ed in particolare per la verifica dei componenti di integrazione paesaggistica finalizzate alla riqualificazione territoriale;
- interventi edilizi negli ambiti agricoli e rurali, sia per gli edifici destinati ad attività agricole che per gli edifici esistenti, dismessi e/o in contrasto con la destinazione agricola;
- interventi che si attestano sull’area meridionale del territorio comunale, in corrispondenza del Parco delle Roggìe.

Con riferimento ai contenuti del Documento di Piano si sottolinea:

- la continuità della fascia a verde (pubblico + privato) dal campo sportivo al Parco delle Roggìe;
- la fascia di sutura tra i due nuclei di Magnago e Biate;
- la qualità ambientale e paesaggistica all’interno degli ambiti di trasformazione;
- la qualità ambientale e paesaggistica degli spazi pubblici previsti nel Piano dei servizi.

TITOLO IV IMPIANTI TECNOLOGICI

ART. 31 OPERE DI INTERESSE DELL'ENEL

CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Il titolo abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

1. il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia
2. la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura
3. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minimi previste dal regolamento edilizio (o dalle norme di attuazione), con altezza massima fuori terra non superiore a m 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue invece mantengono nei confronti dei confini di proprietà il limite previsto nei vari ambiti dal regolamento edilizio;
4. le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale nel rispetto dei valori di cui al D.P.C.M. 8/7/2003 e s.m.i. e delle altre disposizioni normative in materia in ogni caso il posizionamento delle suddette cabine dovrà ottenere il parere positivo della Commissione locale per il paesaggio.

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore dovrà esibire alle autorità comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Enel che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area di lottizzazione.

ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 – 220 – 130 KV

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire

Sulle linee sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Fasce di rispetto:

- linea 380 – 220 KV = 20 per ciascuna parte dell'asse linea
- linea 130 KV = 15 per ciascuna parte dell'asse linea.

ART. 32 INSTALLAZIONE PER IMPIANTI RICETRASMITTENTI

L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti norme di settore.

Gli impianti di telefonia mobile potranno essere realizzati esclusivamente negli ambiti da individuare, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) l'impianto deve essere adeguatamente occultato alla vista mediante quinte alberate o macchie di alberature esistenti o da porre in opere contestualmente all'impianto; l'inserimento nel contesto deve essere adeguatamente illustrato anche a mezzo di simulazioni grafiche e fotografiche;
- b) l'area asservita all'impianto deve essere recintata con cancellata metallica di altezza massima di metri 2,00 e all'esterno della recinzione debbono essere poste a dimora siepi o cespuglieti nelle tipologie delle essenze locali;

TITOLO V **NORMATIVA IDROGEOLOGICA**

ART. 33 NORMATIVA TECNICA GEOLOGICA DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

33.1 - DEFINIZIONI

Rischio: entità del danno atteso in una data area e in un certo intervallo di tempo in seguito al verificarsi di un particolare evento.

Elemento a rischio: popolazione, proprietà, attività economica, ecc. esposta a rischio in una determinata area.

Vulnerabilità: attitudine dell'elemento a rischio a subire danni per effetto dell'evento.

Pericolosità: probabilità di occorrenza di un certo fenomeno di una certa intensità in un determinato intervallo di tempo ed in una certa area.

Dissesto: processo evolutivo di natura geologica o idraulica che determina condizioni di pericolosità a diversi livelli di intensità.

Pericolosità sismica locale: previsione delle variazioni dei parametri della pericolosità di base e dell'accadimento di fenomeni di instabilità dovute alle condizioni geologiche e geomorfologiche del sito; è valutata a scala di dettaglio partendo dai risultati degli studi di pericolosità sismica di base (terremoto di riferimento) e analizzando i caratteri geologici, geomorfologici e geologico-tecnici del sito. La metodologia per la valutazione dell'amplificazione sismica locale è contenuta nell'Allegato 5 alla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 "Analisi e valutazione degli effetti sismici di sito in Lombardia finalizzate alla definizione dell'aspetto sismico nei piani di governo del territorio".

Vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: insieme delle caratteristiche dei complessi idrogeologici che costituiscono la loro suscettività specifica ad ingerire e diffondere un inquinante idrico o idroveicolato.

Studi ed indagini preventive e di approfondimento: insieme degli studi, rilievi, indagini e prove in sito e in laboratorio, commisurate alla importanza ed estensione delle opere in progetto e alle condizioni al contorno, necessarie alla verifica della fattibilità dell'intervento in progetto, alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo e a indirizzare le scelte progettuali ed esecutive per

qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce, ottimizzando la progettazione sia in termini di costi che di tempi.

Gli studi e le indagini a cui si fa riferimento sono i seguenti:

- Indagini geognostiche (**IGT**): indagini con prove in sito e laboratorio, comprensive di rilevamento geologico di dettaglio, assaggi con escavatore, prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica, indagini geofisiche in foro, indagini geofisiche di superficie, caratterizzazione idrogeologica ai sensi del d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*”.
- Valutazione di stabilità dei fronti di scavo e dei versanti (**SV**): valutazione preliminare, ai sensi del d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*”, della stabilità dei fronti di scavo o di riporto a breve termine, in assenza di opere di contenimento, determinando le modalità di scavo e le eventuali opere provvisorie necessarie a garantire la stabilità del pendio durante l’esecuzione dei lavori.

Nei terreni/ammassi rocciosi posti in pendio, o in prossimità a pendii, oltre alla stabilità localizzata dei fronti di scavo, deve essere verificata la stabilità del pendio nelle condizioni attuali, durante le fasi di cantiere e nell’assetto definitivo di progetto, considerando a tal fine le sezioni e le ipotesi più sfavorevoli, nonché i sovraccarichi determinati dalle opere da realizzare, evidenziando le opere di contenimento e di consolidamento necessarie a garantire la stabilità a lungo termine.

Le indagini geologiche devono inoltre prendere in esame la circolazione idrica superficiale e profonda, verificando eventuali interferenze degli scavi e delle opere in progetto nonché la conseguente compatibilità degli stessi con la suddetta circolazione idrica.

- Recupero morfologico e ripristino ambientale (**SRM**): studio volto alla definizione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, che consentano di recuperare il sito alla effettiva e definitiva fruibilità per la destinazione d’uso conforme agli strumenti urbanistici.
- Compatibilità idraulica (**SCI**): studio finalizzato a valutare la compatibilità idraulica delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali o più in generale delle proposte di uso del suolo, ricadenti in aree che risultino soggette a possibile esondazione secondo i criteri dell’Allegato 4 alla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 “*Criteri per la valutazione di compatibilità*”.

idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico” e della direttiva “Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all’interno delle fasce A e B” approvata con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 dell’11 maggio 1999, aggiornata con deliberazione n. 10 del 5 aprile 2006, come specificatamente prescritto nelle diverse Classi di fattibilità geologica (articolo 3).

- Indagini preliminari sullo stato di salubrità dei suoli (**ISS**) ai sensi del Regolamento di Igiene comunale (o del Regolamento di Igiene Tipo regionale) e/o dei casi contemplati nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 “Norme in materia ambientale”: insieme delle attività che permettono di ricostruire gli eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee).

Nel caso di contaminazione accertata (superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione – Csc) devono essere attivate le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 “*Norme in materia ambientale*”, comprendenti la redazione di un Piano di caratterizzazione (**PCA**) e il Progetto operativo degli interventi di bonifica (**POB**) in modo da ottenere le informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito.

- Verifica della qualità degli scarichi (**VQS**) e della portata adottata per la corretta gestione delle acque sotto il profilo qualitativo
- Valutazione di compatibilità idrogeologica e ambientale (**VCI**).

Interventi di tutela ed opere di mitigazione del rischio da prevedere in fase progettuale: complesso degli interventi e delle opere di tutela e mitigazione del rischio, di seguito elencate:

- Opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque meteoriche superficiali e sotterranee; individuazione dell’idoneo recapito finale delle acque nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle condizioni idrogeologiche locali (**RE**).
- Interventi di recupero morfologico e/o di funzione e/o paesistico ambientale (**IRM**)
- Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (**DS**)

- Predisposizione di sistemi di controllo ambientale (**CA**) per gli insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alle tipologie di intervento (piezometri di controllo della falda a monte e a valle flusso dell'insediamento, indagini nel terreno non saturo per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto, ecc.)
- Interventi di bonifica (**BO**) ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*", qualora venga accertato uno stato di contaminazione dei suoli
- Collettamento in fognatura degli scarichi fognari e delle acque non smaltibili in loco (**CO**)

Zona di tutela assoluta dei pozzi a scopo idropotabile: è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio (D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*" e s.m.i., art. 94, comma 3).

Zona di rispetto dei pozzi a scopo idropotabile: è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa (D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*" e s.m.i., art. 94, comma 4).

Edifici ed opere strategiche di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 "*Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003*": categorie di edifici e di opere infrastrutturali di interesse strategico di competenza regionale, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile.

Edifici:

- a. Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Regionale *
- b. Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Provinciale *
- c. Edifici destinati a sedi di Amministrazioni Comunali *

- d. Edifici destinati a sedi di Comunità Montane *
- e. Strutture non di competenza statale individuate come sedi di sale operative per la gestione delle emergenze (COM, COC, ecc.)
- f. Centri funzionali di protezione civile
- g. Edifici ed opere individuate nei piani d'emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza
- h. Ospedali e strutture sanitarie, anche accreditate, dotati di Pronto Soccorso o dipartimenti di emergenza, urgenza e accettazione
- i. Sedi Aziende Unità Sanitarie Locali **
- j. Centrali operative 118

* *prioritariamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza*

** *limitatamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza*

Edifici ed opere rilevanti di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003": categorie di edifici e di opere infrastrutturali di competenza regionale che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

Edifici:

- a. Asili nido e scuole, dalle materne alle superiori
- b. Strutture ricreative, sportive e culturali, locali di spettacolo e di intrattenimento in genere
- c. Edifici aperti al culto non rientranti tra quelli di cui all'allegato 1, elenco B, punto 1.3 del Decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile, n. 3685 del 21.10.2003 (edifici il cui collasso può determinare danni significativi al patrimonio storico, artistico e culturale – musei, biblioteche, chiese)
- d. Strutture sanitarie e/o socioassistenziali con ospiti non autosufficienti (ospizi, orfanotrofi, ecc.)

Edifici e strutture aperti al pubblico destinate alla erogazione di servizi, adibiti al commercio* suscettibili di grande affollamento

** Il centro commerciale viene definito (D.Lgs. n. 114/1998) quale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. In merito a questa destinazione specifica si precisa comunque che i centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).*

Opere infrastrutturali:

- a.** Punti sensibili (ponti, gallerie, tratti stradali, tratti ferroviari) situati lungo strade “strategiche“ provinciali e comunali non comprese tra la “grande viabilità“ di cui al citato documento del Dipartimento della Protezione Civile nonché quelle considerate “strategiche“ nei piani di emergenza provinciali e comunali
- b.** Stazioni di linee ferroviarie a carattere regionale (FNM, metropolitane)
- c.** Porti, aeroporti ed eliporti non di competenza statale individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza
- d.** Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di energia elettrica
- e.** Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc.)
- f.** Strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali
- g.** Strutture non di competenza statale connesse con i servizi di comunicazione (radio, telefonia fissa e portatile, televisione)
- h.** Strutture a carattere industriale, non di competenza statale, di produzione e stoccaggio di prodotti insalubri e/o pericolosi
- i.** Opere di ritenuta di competenza regionale

Polizia idraulica: comprende tutte le attività che riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua e mantenere l'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Opere edificatorie: tipologia di opere a cui si fa riferimento nella definizione del tipo di intervento ammissibile per le diverse classi di fattibilità geologica (cfr. articolo 33.3 e legenda Tav. 9a-b). Esse corrispondono alla seguente classificazione:

Opere sul suolo e sottosuolo	
1	Edilizia singola uni-bifamiliare, 3 piani al massimo, di limitata estensione
2	Edilizia intensiva uni-bifamiliare, 3 piani al massimo, o edilizia plurifamiliare, edilizia pubblica
3	Edilizia plurifamiliare di grande estensione, edilizia pubblica
4	Edilizia produttiva di significativa estensione areale (> 500 mq s.c.)
5	Cambi di destinazione d'uso di ambiti produttivi
6	Opere infrastrutturali (opere d'arte in genere quali strade, ponti, parcheggi nel rispetto ed a fronte di indagini preventive in riferimento alla normativa nazionale), posa di reti tecnologiche o lavori di escavazione e sbancamento

33.2 – INDAGINI ED APPROFONDIMENTI GEOLOGICI

- Lo studio geologico di supporto alla pianificazione comunale “Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della l.r. 12/2005 e secondo i criteri della d.g.r. n. 8/7374/08”, contenuto integralmente nel Documento di Piano - Quadro conoscitivo del Piano di Governo del Territorio del Comune di Magnago, ha la funzione di orientamento urbanistico, ma non può essere sostitutivo delle relazioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008 “Nuove Norme tecniche per le costruzioni”.
- Tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le diverse classi di fattibilità (cfr. comma 33.3 e legenda Tav. 9a-b) dovranno essere consegnati contestualmente alla presentazione dei piani attuativi o in sede di richiesta di permesso di costruire/Dia e valutati di conseguenza prima dell'approvazione del piano o del rilascio del permesso.
- Gli approfondimenti d'indagine non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14 gennaio 2008.
- PIANI ATTUATIVI: rispetto alla componente geologica ed idrogeologica, la documentazione minima da presentare a corredo del piano attuativo dovrà necessariamente contenere tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le classi di fattibilità geologica in cui ricade il piano attuativo stesso, che a seconda del grado di approfondimento, potranno essere considerati come anticipazioni o espletamento di quanto previsto dal D.M. 14

gennaio 2008 “Nuove Norme tecniche per le costruzioni”. In particolare dovranno essere sviluppati, sin dalla fase di proposta, gli aspetti relativi a:

- a) interazioni tra il piano attuativo e l’assetto geologico-geomorfologico e l’eventuale rischio idraulico;
 - b) interazioni tra il piano attuativo e il regime delle acque superficiali;
 - c) fabbisogni e smaltimenti delle acque (disponibilità dell’approvvigionamento potabile, differenziazione dell’utilizzo delle risorse in funzione della valenza e della potenzialità idrica, possibilità di smaltimento in loco delle acque derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli e presenza di un idoneo recapito finale per le acque non smaltibili in loco).
- Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria (quest’ultima solo nel caso in cui comporti all’edificio esistente modifiche strutturali di particolare rilevanza) dovranno essere progettati adottando i criteri di cui al D.M. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*”.

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- a) indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell’opera da realizzare;
- b) determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30 m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni, ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW – *Spectral Analysis of Surface Waves*, MASW – *Multichannel Analysis of Surface Waves*, REMI – *Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity*) o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all’importanza dell’opera e dovrà in ogni caso essere adeguatamente motivata;

- c) definizione della categoria del suolo di fondazione in accordo al D.M. 14 gennaio 2008 sulla base del profilo di VS ottenuto e del valore di VS30 calcolato;
 - d) definizione dello spettro di risposta elastico in accordo al D.M. 14 gennaio 2008.
- All'interno delle AREE A PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL) individuate in Tav. 6 e 9a-b e solo per gli edifici il cui uso prevede affollamenti significativi, per gli edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e per le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al D.D.U.O. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003", **la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008** definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008 per gli ambiti di pericolosità sismica individuati.

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- a) indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;
- b) determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30 m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW – *Spectral Analysis of Surface Waves*, MASW – *Multichannel Analysis of Surface Waves*, REMI – *Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity*) o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica. La scelta della metodologia di indagine

dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e in ogni caso dovrà essere adeguatamente motivata;

- c) definizione, con indagini o da bibliografia (es. banca dati regionale), del modulo di taglio G e del fattore di smorzamento D dei terreni di ciascuna unità geotecnica individuata e delle relative curve di decadimento al progredire della deformazione di taglio γ ;
 - d) definizione del modello geologico-geotecnico di sottosuolo a mezzo di un congruo numero di sezioni geologico-geotecniche, atte a definire compiutamente l'assetto morfologico superficiale, l'andamento dei limiti tra i diversi corpi geologici sepolti, i loro parametri geotecnici, l'assetto idrogeologico e l'andamento della superficie piezometrica;
 - e) individuazione di almeno tre diversi input sismici relativi al sito, sotto forma di accelerogrammi attesi al bedrock (es. da banca dati regionale o nazionale);
 - f) valutazione della risposta sismica locale consistente nel calcolo degli accelerogrammi attesi al suolo mediante codici di calcolo bidimensionali o tridimensionali in grado di tenere adeguatamente conto della non linearità del comportamento dinamico del terreno e degli effetti di amplificazione topografica di sito. Codici di calcolo monodimensionali possono essere impiegati solo nel caso in cui siano prevedibili unicamente amplificazioni litologiche e si possano escludere amplificazioni di tipo topografico;
 - g) definizione dello spettro di risposta elastico al sito ossia della legge di variazione della accelerazione massima al suolo al variare del periodo naturale;
 - h) valutazione dei fenomeni di addensamento in condizioni sismiche e dei cedimenti indotti all'interno delle zone PSL Z2.1 e Z2.2.
- Per quanto concerne la tipologia di indagine minima da adottare per la caratterizzazione sismica locale si dovrà fare riferimento alla seguente tabella guida. L'estensione delle indagini dovrà essere commisurata all'importanza e alle dimensioni delle opere da realizzare, alla complessità del contesto geologico e dovrà in ogni caso essere adeguatamente motivata.

■

<i>Tipologia opere</i>	<i>Indagine minima prescritta</i>
Edifici residenziali semplici, con al massimo 3 piani fuori terra, con perimetro esterno inferiore a 100 m, aventi carichi di progetto inferiori a 250 kN per pilastro e a 100 kN/m per muri continui	correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica integrate in profondità con estrapolazione di dati litostratigrafici di sottosuolo
Edifici e complessi industriali, complessi residenziali e singoli edifici residenziali non rientranti nella categoria precedente	indagini geofisiche di superficie: <i>SASW – Spectral Analysis of Surface Waves -</i> , <i>MASW - Multichannel Analysis of Surface Waves -</i> o <i>REMI – Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity</i>
Opere ed edifici strategici e rilevanti, (opere il cui uso prevede affollamenti significativi, edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali)	indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole)

33.3 – CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

La carta della fattibilità geologica per le azioni di piano è stata redatta alla scala di dettaglio 1:5.000 (Tav. 9a) e alla scala 1:10.000 (Tav. 9b) per l'intero territorio comunale.

La suddivisione in aree omogenee dal punto di vista della pericolosità/vulnerabilità effettuata nella fase di sintesi (Tav. 8), è stata ricondotta a diverse classi di fattibilità in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, secondo quanto prescritto dalla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 – *Aggiornamento dei “Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell’art. 57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12”, approvati con d.g.r. 22 dicembre 2005, n. 8/1566.*

Per l'intero territorio comunale, l'azzonamento prioritario per la definizione della carta della fattibilità geologica è risultato quello relativo alla vulnerabilità dell'acquifero superiore, a cui è stato sovrapposto l'azzonamento derivante dalla prima caratterizzazione geologico-tecnica dei terreni, elementi tutti condizionanti le trasformazioni d'uso del territorio, soprattutto nel caso di insediamenti produttivi a rischio di inquinamento.

Ai suddetti elementi si sono aggiunti i condizionamenti determinati dalla presenza di aree che hanno subito sostanziali modifiche antropiche, quali aree sottoposte a verifiche ambientali e/o oggetto di bonifica.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

CLASSE 3a - ex ambiti estrattivi

Principali caratteristiche:

Aree interessate da attività estrattiva attuale e pregressa, da parzialmente a completamente ritombate, con presenza di depositi di inerti e/o terre di scavo.

Problematiche generali:

Degrado morfologico delle aree. Aumento del grado di vulnerabilità dell'acquifero per asportazione dei suoli. Possibilità di riempimento e ripristino morfologico con terreni litologicamente disomogenei, di natura non nota.

Parere sulla edificabilità:

Favorevole con consistenti limitazioni legate alla verifica puntuale delle caratteristiche litologiche e geotecniche dei terreni di riempimento e alla salvaguardia dell'acquifero libero.

Opere edificatorie ammissibili:

Dovranno essere definite mediante specifico Piano di Recupero.

Indagini di approfondimento necessarie, preventive alla progettazione:

Ogni trasformazione d'uso del suolo è vincolata all'effettuazione di specifiche indagini geognostiche per la verifica delle condizioni geotecniche locali (IGT) secondo quanto indicato nelle norme di carattere generale (cfr. comma 33.2), di studi per il recupero morfologico e ripristino ambientale (SRM) e di indagini di stabilità dei fronti di scavo. Le trasformazioni dovranno in ogni caso garantire la salvaguardia o la mitigazione degli impatti sulla falda idrica sotterranea.

Le suddette indagini geotecniche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare e alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera al fine di consentire la corretta progettazione strutturale e l'introduzione degli idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

A fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate (IRM), opere per la difesa del suolo (DS) ed opere di regimazione idraulica (RE) per lo

smaltimento delle acque superficiali e a salvaguardia della falda idrica sotterranea, mediante il collettamento degli scarichi idrici in fognatura (CO).

Norme sismiche da adottare per la progettazione:

la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme Tecniche per le costruzioni*”, definendo la pericolosità sismica di base in accordo alle metodologie dell’allegato A del decreto. Nel caso di edifici strategici e rilevanti (di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la definizione delle azioni sismiche di progetto dovrà avvenire a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all’allegato 5 della d.g.r. n. 8/7374/08.

CLASSE 3b - discariche abusive

Principali caratteristiche:

Aree utilizzate come depositi/discariche incontrollate e/o abusive di rifiuti misti (inerti, RSU).

Problematiche generali:

Possibile presenza di terreni e materiali disomogenei e con caratteristiche geotecniche non note. Possibile contaminazione dei suoli.

Parere sulla edificabilità:

Favorevole con consistenti limitazioni legate alla verifica puntuale delle caratteristiche litologiche e geotecniche dei terreni e alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Igiene Pubblica).

Opere edificatorie ammissibili:

Da definirsi mediante specifica indagine ambientale per valutare la compatibilità degli interventi.

Indagini di approfondimento necessarie, preventive alla progettazione:

Le particolari condizioni di tali aree richiedono la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale di Igiene Pubblica (ISS). Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni mediante un’indagine ambientale preliminare, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs 152/06 “*Norme in materia ambientale*” (Piano di Caratterizzazione/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).

Per le opere ammesse si rendono necessarie indagini geognostiche di approfondimento che comprendano il rilevamento geologico di dettaglio e

l'esecuzione di prove geotecniche (IGT), secondo quanto indicato nelle norme di carattere generale (cfr. comma 33.2), per la valutazione della capacità portante, indagini sulla stabilità dei fronti di scavo (SV), da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva di qualunque opera.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Sono da prevedere interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate (IRM) e opere di regimazione idraulica e di smaltimento delle acque superficiali e sotterranee (RE). Qualora venga accertato uno stato di contaminazione dei suoli e delle acque ai sensi del D.Lgs 152/06, dovranno essere previsti interventi di bonifica (POB).

Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario che per ogni nuovo insediamento, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici in fognatura (CO).

Norme sismiche da adottare per la progettazione:

la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "*Nuove Norme Tecniche per le costruzioni*", definendo la pericolosità sismica di base in accordo alle metodologie dell'allegato A del decreto. Nel caso di edifici strategici e rilevanti (di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la definizione delle azioni sismiche di progetto dovrà avvenire a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all'allegato 5 della d.g.r. n. 8/7374/08.

CLASSE 3c - ex vasche di dispersione fognatura e 3c' - ex aree di spaglio

Principali caratteristiche:

Classe 3c: Aree ambientalmente degradate condizionate da pregressa attività antropica, costituite da ex bacini disperdenti ed ex aree di spaglio di acque reflue non depurate, in parte già oggetto di caratterizzazione ambientale e/o bonifica.

Classe 3c': vasca volano attiva della fognatura comunale.

Problematiche generali:

Contaminazione potenziale dei suoli. Degrado ambientale dei luoghi.

Parere sulla edificabilità:

Favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Igiene Pubblica).

Opere edificatorie ammissibili:

Limitazioni d'uso previste dal D.Lgs. 152/06.

Indagini di approfondimento necessarie, preventive alla progettazione:

La modifica di destinazione d'uso di queste aree necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento di Igiene Pubblica. Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni mediante un'indagine ambientale preliminare, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs 152/06 “*Norme in materia ambientale*” (Piano di Caratterizzazione/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).

Ad approvazione dei progetti relativi alla bonifica e messa in sicurezza dei siti inquinati, le particolari condizioni geotecniche di tali aree rendono necessarie indagini geognostiche di approfondimento (IGT), secondo quanto indicato nelle norme di carattere generale (cfr. comma 33.2), che comprendano il rilevamento geologico di dettaglio mediante assaggi con escavatore e contemplino l'esecuzione di prove geotecniche in sito e/o in laboratorio, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva di qualunque opera sul territorio.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario che per ogni nuovo insediamento sia civile che industriale, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici in fognatura (CO). Sono da prevedere interventi di regimazione idraulica (RE) per lo smaltimento delle acque superficiali e sotterranee.

Qualora venga accertato uno stato di contaminazione dei suoli e delle acque ai sensi del D. Lgs 152/06, dovranno essere previsti interventi di bonifica (POB).

Norme sismiche da adottare per la progettazione:

La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme Tecniche per le costruzioni*”, definendo le azioni sismiche di progetto, per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904/03, a mezzo di approfondimento di 3° livello per le zone B (cfr. Tav. 9); per le altre categorie di edifici, la progettazione potrà essere condotta definendo la pericolosità sismica di base in accordo all'Allegato A del decreto ministeriale.

CLASSE 3d - aree produttive dismesse

Principali caratteristiche:

Aree dismesse interessate da progressiva attività produttiva di una certa importanza (produzione macchine stradali e tessitura).

Problematiche generali:

Contaminazione potenziale dei suoli.

Parere sulla edificabilità:

Favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Igiene Pubblica).

Opere edificatorie ammissibili:

Da definirsi mediante specifica indagine ambientale per valutare la compatibilità degli interventi.

Indagini di approfondimento necessarie, preventive alla progettazione:

La modifica di destinazione d'uso di queste aree necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale di Igiene Pubblica (ISS). Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni mediante un'indagine ambientale preliminare, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs 152/06 "*Norme in materia ambientale*" (Piano di Caratterizzazione/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).

Ad approvazione dei progetti relativi alla bonifica e messa in sicurezza dei siti inquinati, la compatibilità degli interventi edificatori con le condizioni geotecniche dei terreni rendono necessarie indagini geognostiche di approfondimento che comprendano il rilevamento geologico di dettaglio e l'esecuzione di prove geotecniche (IGT), secondo quanto indicato nelle norme di carattere generale (cfr. comma 33.2), indagini sulla stabilità dei fronti di scavo (SV), da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva di qualunque opera.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Per ogni tipo di opera gli interventi da prevedere saranno rivolti alla regimazione idraulica e alla predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche (RE) e quelle di primo sottosuolo. Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario inoltre che per ogni nuovo intervento edificatorio, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici in fognatura (CO).

Per gli ambiti produttivi soggetti a cambio di destinazione d'uso, qualora a seguito dell'indagine ambientale preliminare venga accertato uno stato di

contaminazione dei suoli e delle acque ai sensi del D.Lgs 152/06, dovranno essere previsti interventi di bonifica (POB).

Norme sismiche da adottare per la progettazione:

La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme Tecniche per le costruzioni*”, definendo le azioni sismiche di progetto, per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904/03, a mezzo di approfondimento di 3° livello per le zone B (cfr. Tav. 9); per le altre categorie di edifici, la progettazione potrà essere condotta definendo la pericolosità sismica di base in accordo all’Allegato A del decreto ministeriale.

CLASSE DI FATTIBILITA’ GEOLOGICA 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

CLASSE 2 - piana fluvioglaciale

Principali caratteristiche:

Aree pianeggianti litologicamente costituite da ghiaie poligeniche a supporto clastico in matrice sabbiosa, prive di alterazione, con suoli sommitali poco profondi (1,6 m).

Problematiche generali:

Terreni da mediamente addensati ad addensati con buone caratteristiche geotecniche; possibile presenza di terreni fini superficiali entro 1-2 m di profondità. Vulnerabilità dell’acquifero di grado elevato (soggiacenza inferiore a 35 m).

Parere sulla edificabilità:

Favorevole con modeste limitazioni legate alle modalità di smaltimento degli scarichi sia civili che industriali al fine di garantire la salvaguardia della falda idrica sotterranea e alla verifica delle caratteristiche portanti del terreno.

Opere edificatorie ammissibili:

Sono ammesse tutte le categorie di opere edificatorie ed infrastrutturali. Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti dall’art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 “*Legge per il governo del territorio*”), nel rispetto delle normative vigenti.

Indagini di approfondimento necessarie, preventive alla progettazione:

Si rende necessaria la verifica litotecnica e geotecnica dei terreni mediante rilevamento geologico di dettaglio e l’esecuzione di prove geotecniche per la

determinazione della capacità portante, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva per tutte le opere edificatorie (IGT), secondo quanto indicato nelle norme di carattere generale (cfr. comma 33.2). Nel caso di opere che prevedano scavi e sbancamenti, dovrà essere valutata la stabilità dei versanti di scavo (SV) al fine di prevedere le opportune opere di protezione durante i lavori di cantiere. La modifica di destinazione d'uso di aree produttive esistenti necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene Pubblica (ISS). Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni mediante un'indagine ambientale preliminare, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs 152/06 "*Norme in materia ambientale*" (Piano di Caratterizzazione/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).

Le suddette indagini geotecniche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

per ogni tipo di opera gli interventi da prevedere saranno rivolti alla regimazione idraulica e alla predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche (RE) e quelle di primo sottosuolo. Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario inoltre che per ogni nuovo intervento edificatorio, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici in fognatura (CO).

Per gli ambiti produttivi soggetti a cambio di destinazione d'uso, dovranno essere previsti interventi di bonifica (POB) qualora venga accertato uno stato di contaminazione dei suoli e delle acque ai sensi del D.Lgs 152/06.

Norme sismiche da adottare per la progettazione:

La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "*Nuove Norme Tecniche per le costruzioni*", definendo le azioni sismiche di progetto, per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904/03, a mezzo di approfondimento di 3° livello per le zone B (cfr. Tav. 9); per le altre categorie di edifici, la progettazione potrà essere condotta definendo la pericolosità sismica di base in accordo all'Allegato A del decreto ministeriale.

33.4 – AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

Zona di Tutela Assoluta

Nella zona di tutela assoluta (ZTA) valgono le limitazioni d'uso di cui all'art. 94 comma 3 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*" a salvaguardia delle opere di captazione:

Comma 3 la zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Zona di Rispetto

La ZR è sottoposta alle limitazioni d'uso previste dall'art. 94 commi 4 e 5 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*" e dalla d.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693 "*Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano*".

Comma 4 La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) 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;

- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg/ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Comma 5 Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. La regione disciplina, all'interno della zona di rispetto, le seguenti strutture o attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

La Delibera di **G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693** *“Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano”* formula i criteri e gli indirizzi in merito:

- alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto dei pozzi esistenti;
- all'ubicazione di nuovi pozzi destinati all'approvvigionamento potabile.

In particolare, in riferimento alla pianificazione comunale, l'All.1, punto 3 di cui alla delibera sopraccitata, fornisce le direttive per la disciplina delle seguenti attività all'interno delle zone di rispetto:

- realizzazione di fognature;
- realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione;
- realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agricole.

Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:

- i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:
 - costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
 - essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.
 -(omissis)
 - nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto:
 - non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
 - è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
 - per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Nelle zone di rispetto:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, ... (omissis).

In tali zone non è inoltre consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, ... (omissis).

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, ... (omissis);
- lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, ... (omissis).

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale.

L'attuazione degli interventi o delle attività di cui all'Art. 94 comma 4 del D.Lgs. 152/06 e di cui al punto 3 – All. 1 della d.g.r. 7/12693/2003 entro le Zone di Rispetto è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ridelimitazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da d.g.r. 6/15137/1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità della risorsa idrica e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

33.5 - GESTIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI, SOTTERRANEE E DI SCARICO

I principali riferimenti normativi per la gestione delle acque superficiali e sotterranee a livello di pianificazione comunale sono:

- **PAI – Autorità di Bacino del F. Po:** persegue l'obiettivo di garantire al territorio del bacino un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico ed idrogeologico. Tra i principi fondamentali del PAI vi è quello di mantenere/aumentare la capacità di deflusso dell'alveo, migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e delle laminazioni delle piene, porre dei limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali
- il **PTUA**, Appendice G alle Norme Tecniche di Attuazione “*Directive in ordine alla programmazione e progettazione dei sistemi di fognatura*”. Tale documento fornisce i riferimenti da assumere per la:
 - ⇒ riduzione delle portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie;
 - ⇒ per le vasche di accumulo e portate meteoriche da trattare;

- ⇒ per la limitazione delle portate meteoriche scaricate nei ricettori. In riferimento al primo punto, il PTUA indica che occorre privilegiare la raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, e in via subordinata, in corpi idrici superficiali, evitando aggravii per le reti fognarie. In particolare, nelle aree di ampliamento o espansione residenziale, in cui non è configurabile un'apprezzabile contaminazione delle acque meteoriche, è da prevedere il totale smaltimento in loco delle acque dei tetti e delle coperture delle superfici impermeabilizzate.
- **D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 – Norme in materia ambientale:** costituisce il riferimento normativo principale sugli obiettivi di qualità ambientale e sugli strumenti di tutela delle acque superficiali, marine e sotterranee;
 - il **Regolamento regionale 24 marzo 2006 n. 2** *“Disciplina dell’uso delle acque superficiali e sotterranee, dell’utilizzo della acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell’acqua in attuazione Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie, in attuazione dell’articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26”* fornisce all’art. 6 disposizioni finalizzate al risparmio e riutilizzo della risorsa idrica per i progetti di nuova edificazione;
 - il **Regolamento regionale 24 marzo 2006 n. 3** *“Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie, in attuazione dell’articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26”*, fornisce indicazioni sulla disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche, assimilabili e delle reti fognarie;
 - il **Regolamento regionale 24 marzo 2006 n. 4** *“Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell’art. 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26”* fornisce indicazioni in merito alla regolamentazione, raccolta e scarico delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne (acque per le quali sussistano particolari ipotesi nelle quali, in relazione alle attività svolte, vi sia il rischio di dilavamento dalle superfici impermeabili scoperte di sostanze pericolose). Con

successiva D.G.R. 21 giugno 2006 n. 8/2772 sono state emanate le direttive per l'accertamento dell'inquinamento delle acque di seconda pioggia in attuazione dell'Art. 4 del citato r.r. 4/2006.

La gestione delle acque superficiali e sotterranee dovrà avere i seguenti obiettivi:

- 1) la mitigazione del rischio idraulico (allagamento) ad opera delle acque superficiali incanalate, secondo i più recenti principi dell'Autorità di Bacino del fiume Po e del PTUA di "ridurre" le portate con interventi di laminazione diffusi e di modesta entità (vasche volano);
- 2) la riduzione degli apporti di acque meteoriche provenienti dalle superfici già impermeabilizzate o di futura impermeabilizzazione, con differenziazione dei recapiti finali a seconda dello stato qualitativo delle acque, favorendo, ove consentito dalla normativa vigente e dalle condizioni idrogeologiche, lo smaltimento nel sottosuolo (pozzi disperdenti). Tale disciplina non potrà applicarsi in corrispondenza delle aree o attività di cui all'art. 3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n. 4 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003 n. 26", dove vige quanto indicato nel regolamento stesso.

I presupposti minimi alla base di un corretto dimensionamento dei pozzi disperdenti dovranno essere i seguenti:

- studio idrologico-idraulico, da effettuarsi in sede di rilascio del permesso di costruire/DIA, finalizzato alla determinazione delle portate delle acque meteoriche da smaltire in base ai dati pluviometrici dell'area, distinte in portate delle acque pluviali, di I pioggia e di II pioggia in funzione della ripartizione e tipologia delle superfici scolanti;
- pozzo pilota e prove di campo finalizzati alla conoscenza della permeabilità dell'acquifero;
- i pozzi di resa dovranno avere una profondità non superiore a 1,5 m nel caso di soggiacenza della superficie piezometrica non inferiore a 3 m di profondità; in caso contrario sarà permesso lo smaltimento subsuperficiale delle acque tramite tecniche di subirrigazione.

Per le aree produttive non ricomprese nelle tipologie di cui al R.R. n. 4/06, per i progetti di nuova edificazione e per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, si potrà pertanto prevedere la realizzazione di una doppia rete di raccolta con differenziazione delle acque bianche dalle acque nere e la predisposizione di sistemi di volanizzazione delle acque bianche, che consentano la sedimentazione del materiale in sospensione, prima della resa del recapito finale di tali acque nel sottosuolo tramite pozzo disperdente, la cui gestione potrà essere presa in carico dall'attività produttiva stessa o dal Gestore della rete fognaria comunale, qualora esso sia nella possibilità tecnica di gestire una rete di acque bianche.;

- 3) la salvaguardia dell'acquifero, a protezione dei pozzi di approvvigionamento idrico potabile e la pianificazione dell'uso delle acque.

La pianificazione dell'uso delle acque potrà avvenire:

- differenziando l'utilizzo delle risorse in funzione della valenza ai fini idropotabili e della potenzialità idrica;
- limitando al fabbisogno potabile in senso stretto l'utilizzo di fonti di pregio;
- prevedendo l'utilizzo di fonti distinte ed alternative al pubblico acquedotto (es. pozzi autonomi di falda ad uso irriguo, igienico-sanitario, industriale e antincendio, recupero e riutilizzo di acque meteoriche).

-
-
-

33.6 – TUTELA DELLA QUALITÀ DEI SUOLI

Indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, stante il grado di vulnerabilità, potranno essere proposti e predisposti o richiesti sistemi di controllo ambientale per gli insediamenti con scarichi industriali, stoccaggio temporaneo di rifiuti pericolosi e/o materie prime che possono dar luogo a rifiuti pericolosi al termine del ciclo produttivo.

In relazione alla tipologia dell'insediamento produttivo, i sistemi di controllo ambientale potranno essere costituiti da:

- realizzazione di piezometri per il controllo idrochimico della falda, da posizionarsi a monte ed a valle dell'insediamento (almeno 2 piezometri);
- esecuzione di indagini negli strati superficiali del terreno insaturo dell'insediamento, per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto, la

cui tipologia è strettamente condizionata dal tipo di prodotto utilizzato (ad esempio campioni di terreno per le sostanze scarsamente volatili (es. metalli pesanti) e indagini “Soil Gas Survey” con analisi dei gas interstiziali per quelle volatili (es. solventi clorurati, aromatici, idrocarburi etc.).

Tali sistemi e indagini di controllo ambientale saranno da attivare nel caso in cui nuovi insediamenti, ristrutturazioni, ridestinzioni abbiano rilevanti interazioni con la qualità del suolo, del sottosuolo e delle risorse idriche, e potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale ai fini del rilascio di concessioni edilizie e/o rilascio di nulla osta esercizio attività, ad esempio nei seguenti casi:

- nuovi insediamenti produttivi potenzialmente a rischio di inquinamento;
- subentro di nuove attività in aree già precedentemente interessate da insediamenti potenzialmente a rischio di inquinamento per le quali vi siano ragionevoli dubbi di una potenziale contaminazione dei terreni;
- ristrutturazioni o adeguamenti di impianti e strutture la cui natura abbia relazione diretta o indiretta con il sottosuolo e le acque, quali, ad esempio: rifacimenti di reti fognarie interne, sistemi di raccolta e smaltimento acque di prima pioggia, impermeabilizzazioni e pavimentazioni, asfaltatura piazzali, rimozione o installazione di serbatoi interrati di combustibili.

Il tecnico Incaricato: Dott. Geol. Efrem Ghezzi

TITOLO VI NORME TRANSITORIE

ART. 34 COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.G.T.

A) Costruzioni esistenti in contrasto con la destinazione agricola.

Per le costruzioni che con l'approvazione del P.G.T. vengono a trovarsi in contrasto con la destinazione agricola, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione che non comportano mutamento di destinazione d'uso se non in adeguamento alle previsioni del P.G.T..

B) Costruzioni ed attività produttive esistenti in contrasto con le destinazioni residenziali del P.G.T.

Per tali costruzioni ed attività esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino modificazione nella destinazione d'uso o l'introduzione di una diversa attività.

Per le costruzioni e per le attività produttive ricadenti negli ambiti B è consentita solo la manutenzione ordinaria.

**ART. 35 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI
AMBITO E2 IN CORRISPONDENZA DEGLI “AMBITI DI
TRASFORMAZIONE” A, B, C DEL DOCUMENTO DI PIANO (DI CUI
ALL’ART. 2 IN DP1)**

Con riferimento agli indirizzi di piano degli ambiti di trasformazione A, B e C di cui all’art.2 della normativa del Documento di Piano (cfr. DP1), ogni intervento da realizzare tramite piano attuativo ai sensi dell’art. 1 comma 2 del Documento di Piano comporta variazione nell’uso del suolo corrispondente nel Piano delle Regole in ambito E2.

L’Amministrazione col presente articolo intende indirizzare il coordinamento all’interno del Piano delle Regole degli interventi di trasformazione prevedibili per ogni singolo ambito A, B, C in armonia con gli indirizzi del Documento di Piano. A tal fine l’Amministrazione si impegna a non superare, nell’attuazione dei piani attuativi di trasformazione, il limite di superficie globale (attualmente pari a 13 ha) di suolo trasformabile in ottemperanza alle indicazioni del vigente PTCP.

Al proposito si precisano le ulteriori norme:

1. L’approvazione del primo intervento di trasformazione in ciascun ambito A o B o C deve essere preceduta dall’approvazione a livello comunale dei criteri generali di coordinamento dei singoli interventi nell’intero ambito di pertinenza, in applicazione degli indirizzi espressi nel citato art. 2 del Documento di Piano ed illustrati negli schemi di riferimento allegati alla relativa normativa DP1.
2. Con riferimento agli indirizzi di salvaguardia paesaggistico-ambientale espressi per l’ambito A, per la formazione della spina verde da attuare lungo la direttrice nord-sud
 - a) all’esterno dell’ambito A, si procede tramite salvaguardia del verde esistente all’interno del Parco Treccani e negli ambiti agricoli a margine della ferrovia e del parco sportivo;
 - b) all’interno dell’ambito A la spina a verde deve assumere le seguenti caratteristiche:
 - interessare preferibilmente le aree boscate esistenti;
 - avere una configurazione allungata in senso nord-sud sinuosa ed articolata, garantendo una larghezza media di 80 m con un minimo di

20 m come esemplificato in PR2 con apposito segno grafico: “varco di connessione verde”;

- ogni proprietà all’interno dell’ambito A partecipa con quota proporzionale alla propria superficie alla formazione della spina verde, ricorrendo a misure compensative tra i proprietari interessati dall’intervento;
 - sono computabili all’interno di tale spina verde le aree a verde di pertinenza degli edifici che garantiscono una continuità dell’ambiente naturale (di cui all’art.2.1) da gestirsi secondo regolamento apposito da approvare a livello comunale secondo quanto nel comma 1 precedente.
3. Con riferimento all’ambito di trasformazione B si conferma già sin d’ora la formazione e la manutenzione nel tempo della fascia sud al limite del Parco delle Roggìe, da realizzare secondo quanto espresso nelle norme del Documento di Piano, art. 2.

ALLEGATI

1) SCHEMA DI CONVENZIONE DISCIPLINANTE IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE

2) REGOLAMENTO DEL VERDE URBANO E PERIURBANO PUBBLICO E PRIVATO

3) ELENCO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO E DI PREGIO ARCHITETTONICO (all. dell'art. 20 *Nucleo di antica formazione, Edilizia storica di pregio*)

4) SCHEDE DEGLI AMBITI SOGGETTI A PA(all. dell'art. 22 “*Ambiti interclusi o di completamento soggetti a piani attuativi*”, art. 26 “*Ambiti produttivi soggetti a PA (D2)*”, art. 27 “*Ambiti terziari – commercio – TI*”)

5) ABACO (*Fascicolo*)

**1) SCHEMA DI CONVENZIONE DISCIPLINANTE IL PROGRAMMA
INTEGRATO DI INTERVENTO – CESSIONE GRATUITA
DELLE AREE**

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI MAGNAGO
PROVINCIA MILANO

**SCHEMA DI CONVENZIONE DISCIPLINANTE IL PROGRAMMA
INTEGRATO DI INTERVENTO – CESSIONE GRATUITA
DELLE AREE**

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

L'anno, addì del mese di, avanti a me, Dr.
....., Segretario comunale, autorizzato al rogito del presente atto ai
sensi dell'art. 97 D. Lgs. 267/2000, sono comparsi i signori:

....., nato a, il, residente per
la carica nel Municipio di Magnago (MI), agente nel presente atto in qualità di
Responsabile U.T.C. e rappresentante del **COMUNE DI MAGNAGO**,
autorizzato alla stipula in virtù del decreto n. del; P.I.
.....; di seguito "Comune".

....., nato a (.....) il, residente
in (.....), Via, C.F., in
qualità di; di seguito "soggetto operatore".

Alla presenza dei seguenti idonei testimoni:

- , nato a (.....) il, residente in
....., via n.;
- , nato a (.....) il, residente in
....., via n.

I predetti comparenti hanno i requisiti di legge e la loro identità è stata da me
verificata, previo controllo dei documenti d'identità.

PREMESSO

CHE il Consiglio Comunale di Magnago con delibera n. del,
ha approvato, ai sensi dell'art. 25 comma 7 della L.R. 12/2005, il documento di
inquadramento del Programma Integrato di Intervento relativo alle seguenti aree:

.....
.....

CHE il soggetto operatore ha presentato domanda di attivazione di un Programma Integrato di Intervento denominato, corredata dagli elaborati e documenti che si allegano alla presente convenzione per far parte integrante della medesima, il tutto in ottemperanza dell'articolo 91 della L.R. 12/2005.

CHE il Programma Integrato di Intervento si attuerà sulle seguenti aree, una di proprietà di, l'altra di proprietà di

CHE il soggetto operatore è proprietario delle seguenti aree:

CHE l'area della superficie complessiva di mq, corrispondenti al fg., mapp., contornata in rosso nell'estratto catastale di mappa (allegato n°), costituisce la superficie territoriale oggetto di trasformazione urbanistica.

CHE l'area di cui sopra è destinata a (.....) a norma del P.R.G. vigente del Comune di Magnago (allegato n°).

CHE la trasformazione ad uso edificatorio dell'area di cui sopra è disciplinata dalla normativa di cui agli artt. delle del P.I. (allegato n.), nonché dagli elaborati costituenti il P.I.I.

CHE gli interventi da realizzare sull'area di cui trattasi sono soggetti a preventivo Programma Integrato di Intervento che costituisce pianificazione di dettaglio.

CHE il Comune è proprietario delle seguenti aree:

CHE l'area di cui sopra è destinata a, a norma del P.R.G. vigente nel Comune di Magnago (allegato n°).

CHE sull'area di cui sopra è previsto come obiettivo del P.I.I.

.....

CHE sulle aree indicate non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti dalle leggi speciali, che ostano alla realizzazione del P.I.I. o che lo subordinano ad autorizzazione di altre Autorità.

CHE il progetto del P.I.I. di cui sopra è risultato, oltreché conforme alle prescrizioni di legge e di regolamento, meritevole di approvazione sia sotto il profilo della organizzazione dei volumi, sia della distribuzione degli spazi di uso pubblico, sia del progetto della scuola primaria.

CHE il Consiglio Comunale ha esaminato ed adottato il Programma Integrato di Intervento, con deliberazione C.C. n° del

CHE sono state adempiute tutte le formalità, di cui all'articolo 92 e seguenti della L.R. 12/2005.

CHE il Programma Integrato di Intervento è stato approvato con deliberazione consiliare n°del

TUTTO CIO' PREMESSO, FRA LE PARTI
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE
IN PRIMO LUOGO (OBIETTIVI DEL P.I.I.)

ART. 1

OBBLIGHI GENERALI E MODIFICHE

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

Il Comune autorizza la realizzazione del Programma Integrato di Intervento presentato, così come previsto dagli elaborati progettuali.

Il Programma Integrato di Intervento prevede:

A. La trasformazione ad uso edificatorio, in variante al PRG vigente, delle seguenti aree identificate catastalmente:

-

B. La progettazione architettonica, a carico del soggetto operatore, del Da realizzarsi sull'area identificata catastalmente:

-

C. La realizzazione diretta da parte del soggetto operatore, del, come meglio definita al successivo art.

D. La realizzazione diretta, a carico del soggetto operatore, delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'ambito oggetto di trasformazione con collegamento ai servizi pubblici esistenti.

E. La realizzazione diretta, a carico del soggetto operatore, di

.....

F.

.....

.....

G.

.....

.....

H.

.....
.....

I.

.....
.....

Il soggetto operatore si impegna a dare esecuzione al Programma Integrato di Intervento, richiedendo i necessari titoli edilizi. L'esecuzione avverrà nel rispetto delle prescrizioni contenute nei singoli titoli abilitativi, i quali saranno richiesti in relazione a progetti conformi alle previsioni del P.I.I., nonché alle norme di legge al tempo vigenti in materia.

Il soggetto operatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

Il soggetto operatore è obbligato, per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve, pertanto, intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto operatore con la presente convenzione, si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse e contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto operatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenziosi nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

In sede di progetto esecutivo, saranno ammesse, senza necessità di preventive varianti al P.I.I., solamente variazioni dell'allocazione dei fabbricati nell'ambito di

.....
.....
.....

Eventuali modificazioni delle destinazioni d'uso previste dal P.I.I. (residenziale, con possibilità di altre funzioni compatibili con la residenza), consentite dalle del P.I.I., saranno ammesse previo ottenimento di specifico titolo abilitativo ed il contestuale pagamento della maggiore somma, dovuta a titolo di contributo di costruzione e di monetizzazione dell'eventuale maggior standard, afferente alla diversa nuova destinazione.

ART. 2

DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

Il soggetto operatore garantisce la piena proprietà e disponibilità di tutte le aree ora indicate, ad esso pervenute nel seguente modo:

Il soggetto operatore garantisce, inoltre, che le medesime aree sono libere da pesi, ipoteche, servitù e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

ART. 3

TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Il termine di validità della presente convenzione è pari a dieci anni.

Le opere di urbanizzazione primaria, le opere Devono essere ultimati, e sottoposti al previsto collaudo, entro il termine di, mentre per i restanti il termine di esecuzione e collaudo è fissato in Tutti i termini sopraindicati decorrono dalla data di intervenuta esecutività della deliberazione consiliare di approvazione definitiva.

ART. 4

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite direttamente dal soggetto operatore a scomputo, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune, per le prescritte approvazioni.

Le opere di urbanizzazione primaria da eseguire sono le seguenti:

.....
.....
.....

Le opere di urbanizzazione dovranno avere le seguenti caratteristiche:

.....
.....
.....
Rete di smaltimento delle acque bianche e nere, secondo lo schema riportato negli allegati, con le seguenti caratteristiche:

.....
.....
.....
Le opere di cui sopra hanno un costo stimato (all.) di €

ART. 5

ESECUZIONE DELLE OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Il soggetto operatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese
.....

ART. 6

ESECUZIONE OPERA PUBBLICA

Il soggetto operatore si obbliga ad eseguire la progettazione architettonica esecutiva, così come definita dalla L. 109/1994, di e ad assumersi il costo dell'onorario relativo ammontante ad € (all).

Il soggetto operatore si obbliga a presentare la suddetta progettazione esecutiva prima della stipula della presente convenzione, acconsentendo a che la formale stipula dell'atto di convenzione non potrà avvenire prima della validazione del progetto da parte del Comune di Magnago.

Il Comune mette a disposizione l'area corrispondente al mapp. del Fg. su cui dovrà sorgere l'edificio pubblico

Il soggetto operatore si obbliga a realizzare direttamente l'edificio pubblico nel rispetto della tempistica fissata dal cronoprogramma dei lavori facente parte del progetto esecutivo ed in conformità al progetto esecutivo.

Il soggetto operatore si obbliga a dare inizio ai lavori di costruzione sopraindicati entro trenta giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del progetto esecutivo.

Il soggetto operatore nel caso di mancato rispetto del termine di inizio e dei termini indicati nel cronoprogramma dei lavori sarà obbligato a pagare la penale

giornaliera indicata dal capitolato speciale allegato al progetto. Il pagamento di tale penale potrà avvenire anche con decurtazione diretta da parte del Comune sull'importo degli stati di avanzamento lavori da liquidare all'impresa esecutrice. A garanzia dei lavori la ditta esecutrice dovrà fornire al Comune prima dell'inizio dei lavori la cauzione e le coperture assicurative indicate dagli artt. 101 – 103 – 104 del regolamento di attuazione della L. 109/1994 (D.P.R. 554/1999).

La direzione dei lavori sarà affidata all'Ufficio Tecnico del Comune di Magnago o ad un tecnico esterno incaricato dal Comune.

Al costo dell'edificio stimato in € (tav. n.) si farà fronte nel modo seguente:

Il soggetto operatore si obbliga a compartecipare alla spesa per un valore di €

.....

Monetizzazione aree a standards pari a €

.....

Importo oneri di urbanizzazione secondaria €

.....

Importo contributo sul costo di costruzione (stimato) €

.....

Somme a disposizione del Comune €

.....

Il prezzo finale dell'opera sarà quello risultante dal progetto esecutivo deliberato dal Comune, tale prezzo sarà da intendersi bloccato con consegna dell'opera completa "chiavi in mano". Il Comune di Magnago ha la facoltà di introdurre delle varianti al progetto, a cui il soggetto operatore è obbligato a dare esecuzione, previa definizione del costo, sulla base del corrente listino Camera di Commercio opere edili di Milano, delle opere in variante al progetto esecutivo.

ART. 7

ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Il soggetto operatore si obbliga ad assumere, per la propria quota di competenza, l'onere di eseguire i lavori necessari per allacciare la zona ai pubblici servizi (strade; fognature; rete di approvvigionamento idrico; energia elettrica; pubblica illuminazione; rete telefonica; rete metanifera), in conformità ai progetti presentati.

ART. 8

MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, e fino alla consegna delle medesime, tutti gli oneri di manutenzione sono a totale ed esclusivo carico del soggetto operatore. Parimenti, a carico del soggetto operatore ricadono tutte le responsabilità, di qualsiasi natura, afferenti l'esecuzione del presente P.I.I..

ART. 9

VIGILANZA

Il Comune vigila sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed, in generale, sulla realizzazione dell'intero P.I.I., per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed a tutti gli elaborati del Programma medesimo.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida il proprietario soggetto operatore ad adeguarsi.

ART. 10

COLLAUDO DEL P.I.I.

Dell'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto operatore darà immediata notizia all'Amministrazione Comunale, la quale disporrà, nel termine massimo di sei mesi dal ricevimento della suddetta notizia, le necessarie operazioni di collaudo.

Una volta concluso positivamente il collaudo, il soggetto operatore si impegna, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, a procedere alla formale consegna delle opere, consegna che costituirà oggetto di specifico verbale dal quale dovrà risultare il perfetto stato di manutenzione dei manufatti stessi.

Detto termine viene fissato anche nell'interesse del soggetto operatore.

Tutti i richiamati progetti esecutivi dovranno essere esaminati ed approvati dai competenti organi comunali, in modo che le opere eseguite siano comunque adeguate a tutte le prescrizioni comunali vigenti.

I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi comunali, ed il collaudo degli stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, o

da altro Tecnico individuato dall'Amministrazione. Tutte le spese del collaudo sono ad esclusivo carico dei lottizzanti.

Il soggetto operatore si obbliga a rimediare a tutte le imperfezioni, di qualsiasi genere, riscontrate dal collaudo, entro il termine di trenta giorni dall'intimazione ricevuta. Le spese relative sono a totale suo carico. Decorso tale termine, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico del soggetto operatore.

Per motivate ragioni, può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta del Comune. In tal caso, per ogni collaudo parziale, si procede con le modalità predette.

Una volta superato positivamente il collaudo, resta chiaro che la proprietà comunale di tutti gli impianti e di tutte le opere realizzate, anche in virtù del principio civilistica dell'accessione, ai sensi dell'art. 934 c.c., non può essere contestata da qualsivoglia soggetto, compresi pure gli esecutori medesimi. A tal proposito, non esplicano alcuna efficacia eventuali e divergenti pattuizioni, intervenute tra i lottizzanti e le ditte esecutrici, a qualsiasi titolo agenti.

ART. 11

CESSIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

In relazione al disposto del quinto comma sub 1 dell'art. 28 L. 1150/1942, come sostituito dall'art. 8 L. 765/1967 e dall'art. 47 L.R. n. 12/2005, il soggetto operatore cede gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula in atto pubblico della presente convenzione, la proprietà delle aree della superficie di circa, da destinare a (aree da urbanizzare), delle aree della superficie di circa, da destinare a, che risultano specificatamente individuate nel progetto (all.).

La cessione delle aree di cui sopra, destinate all'uso pubblico, verrà effettuata contestualmente alla stipula della convenzione, nel mentre per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, si rimanda agli articoli che seguono e ad avvenuto collaudo.

Il soggetto operatore, garantisce che tutte le aree sono di sua piena ed esclusiva proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità, e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, servitù e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

ART. 12

OBBLIGO A FARE OPERE IN LUGO DELLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Lo standard residenziale indotto, pari a mq/abitante, e, quindi, pari a complessivi mq, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, verrà monetizzato.

La somma di € pari a € (.....) al metro quadrato per ciascuno deimq da monetizzare sarà portata in detrazione sul primo stato di avanzamento dei lavori di costruzione dell'edificio a cui tale somma è destinata in ottemperanza all'art. 90 L.R. 12/2005.

ART. 13

COMPARTECIPAZIONE AL COSTO DELL'EDIFICIO PUBBLICO

Il soggetto operatore assume l'obbligo di fare opere (.....), giustificativo del P.I.I. per un importo pari ad € (.....) a compensazione del plusvalore apportato con la trasformazione edificatoria delle aree private. Tale somma sarà portata in detrazione sul primo stato di avanzamento dei lavori di costruzione dell'edificio pubblico nel calcolo degli importi dovuti alla ditta esecutrice da parte del Comune.

ART. 14

OBBLIGO A FARE OPERE IN LUOGO DEL VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il soggetto operatore assume l'obbligo a fare opere (.....) per un importo pari agli oneri afferenti le urbanizzazioni secondarie quantificati, in conformità alla deliberazione G.C. n. del In complessivi € (.....), corrispondente a mc per Tale somma sarà portata in detrazione sul primo stato di avanzamento dei lavori di costruzione dell'edificio pubblico nel calcolo degli importi dovuti alla ditta esecutrice da parte del Comune.

ART. 15

**OBBLIGO A FARE OPERE IN LUOGO DEL VERSAMENTO DEL
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il soggetto operatore assume l'obbligo a fare opere (.....) per un importo pari al contributo sul costo di costruzione che viene stimato in complessivi € (.....), corrispondente a mc Tale somma sarà portata in detrazione sul primo stato di avanzamento dei lavori di costruzione dell'edificio pubblico nel calcolo degli importi dovuti alla ditta esecutrice da parte del Comune.

Nel caso in cui il computo del contributo sul costo di costruzione ricalcolato a seguito del rilascio dei necessari titoli abilitativi, porti ad un valore superiore a quello stimato, il soggetto operatore sarà tenuto a versare il conguaglio al Comune o in alternativa a realizzare opere (.....) per un pari importo. Nel caso in cui il ricalcolo definitivo del contributo sul costo di costruzione porti ad un totale complessivo inferiore a quello stimato rimane fisso il valore stimato inizialmente senza rimborso della differenza al soggetto operatore.

ART. 16

FINANZIAMENTO COMUNALE DELLA NUOVA OPERA PUBBLICA

Il Comune si assume l'obbligo di finanziare il costo della nuova opera pubblica, per la parte non coperta dal soggetto operatore privato (come prima descritto) pagando all'impresa esecutrice gli importi risultanti dai certificati di pagamento redatti dalla Direzione Lavori a seguito degli stati d'avanzamento previsti dal capitolato speciale d'appalto che farà parte degli elaborati del progetto esecutivo della nuova scuola.

ART. 17

PREMIO PER CONSEGNA ANTICIPATA DEI LAVORI

In sede di approvazione del progetto esecutivo da parte del Comune di Magnago, potrà essere determinato un premio a favore dell'impresa esecutrice nel caso di consegna anticipata rispetto al termine finale dei lavori stabilito dal cronoprogramma. La liquidazione di tale premio sarà subordinata alla verifica ed al collaudo delle opere, senza riserve da parte dell'esecutore, eseguita dalla direzione lavori.

ART. 18

TITOLI EDILIZI – AGIBILITA'

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, il soggetto operatore può presentare domanda per ottenere i titoli edilizi per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici, nonché al P.I.I., con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

Il rilascio del certificato di agibilità, per ogni futuro edificio compreso nel P.I.I., è subordinato alla ultimazione delle opere di urbanizzazione a servizio delle stesse, ad esclusione del tappetino di usura che verrà eseguito in un'unica volta all'ultimazione di tutte le costruzioni e comunque entro e non oltre il termine di validità della presente convenzione.

ART. 19

GARANZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

A garanzia di tutti gli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto operatore presta adeguata garanzia finanziaria, per un importo pari al 100% del costo complessivo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, del costo, dell'importo di compartecipazione al costo dell'edificio pubblico e dell'importo di monetizzazione delle aree a standard. La cauzione viene presentata in forma di, per un importo complessivo di €, con scadenza incondizionata fino alla validità della presente convenzione.

La garanzia può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia, la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto operatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto,

connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre, altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto operatore, nonché le sanzioni amministrativa, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Resta fatta salva la possibilità, in favore del soggetto operatore, di acquisire gli strumenti di garanzia da un soggetto terzo, previa autorizzazione del Comune. In tal caso, il Comune visionerà preventivamente le forme di garanzia e le accetterà, con liberazione dell'obbligato principale (il soggetto operatore). Comunque, il soggetto operatore, è obbligato a realizzare gli obblighi previsti in convenzione.

ART. 20

INERZIA DEL SOGGETTO OPERATORE ED ALTRE PRESCRIZIONI

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e serviti tutti assunti dal soggetto operatore, ma sempre a spese del medesimo, rivalendosi sulle garanzie prestate e procedendo nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora il soggetto operatore non abbia tempestivamente provveduto, previa messa in mora dello stesso da parte del Comune.

La presente convenzione è immediatamente e sin d'ora impegnativa e vincolante in ogni sua parte (allegati compresi) per il soggetto operatore e per il Comune. Qualora il soggetto operatore proceda all'alienazione totale o parziale delle aree lottizzate, dovrà tassativamente trasmettere ed imporre agli acquirenti dei singoli lotti le prescrizioni tutte, sia di norma che di natura particolare, accettate con la presente convenzione.

Nel caso che ciò non avvenisse, ovvero che avvenisse solo parzialmente, il soggetto operatore ed i suoi successori e/o aventi causa e diritto, restano solidalmente responsabili nei confronti del Comune per tutti gli obblighi, oneri e prescrizioni, di cui alla presente convenzione.

ART. 21

SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto operatore.

ART. 22

TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI

1. Il soggetto operatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il soggetto operatore autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente, affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

IN SECONDO LUOGO (CESSIONE GRATUITA)

ART. 1

Il citato Signor(soggetto cedente), in esecuzione degli obblighi derivanti dalla convenzione di Programma Integrato di Intervento, cede e trasferisce in proprietà, gratuitamente, al Comune di Magnago (cessionario), che, come sopra rappresentato accetta, le seguenti aree:

- Area identificata catastalmente al foglio mapp. (ex map. parte), con mq, R.D. €, R.A. €; (proprietà, con una quota pari al 100%), da destinare a strada pubblica interna al perimetro delle aree trasformate (aree da urbanizzare). Confini:

.....

Area complessivamente ceduta = mq

ART. 2

Le aree sopra descritte vengono cedute ed acquistate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con ogni inerente ragione, azione, diritto e servitù, libere dai diritti d'acqua e da ogni onere ad essi collegato ed inerente, immettendosi il Comune cessionario in preciso luogo e stato del

soggetto cedente. Le aree sopra indicate derivano dai seguenti frazionamenti:
Frazionamento n..... del, relativamente ai mapp.

ART. 3

Il possesso e godimento delle aree cedute si trasferiscono, in favore del Comune cessionario, in data odierna, per i conseguenti effetti utili ed onerosi.

ART. 4

Il soggetto cedente garantisce la piena proprietà e disponibilità di tutte le aree cedute, ad esso pervenute nel seguente modo:

ART. 5

Il soggetto cedente garantisce che le aree cedute sono libere da ipoteche, privilegi, vincoli, o trascrizioni pregiudizievoli, e garantisce per l'evizione, a norma del Codice Civile.

ART. 6

Il soggetto cedente dichiara di rinunciare a qualsiasi diritto di ipoteca legale, eventualmente ad esso spettante.

ART. 7

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, si allega al presente atto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il soggetto cedente dichiara che, dalla data del rilascio del detto certificato, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

ART. 8

Il soggetto cedente dichiara che la presente cessione non è soggetta all'imposta sull'incremento di valore degli immobili (INVIM), ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 643/1972 e s.m.i., trattandosi di una cessione a titolo gratuito in favore del Comune. Si richiede l'esenzione dall'imposta sulle donazioni, ai sensi dell'art. 3 del Testo Unico delle successioni e donazioni, di cui al D.P.R. 31.10.1990 n. 346 e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, rispettivamente ai sensi dell'art.

1 e dell'art. 10 del Testo Unico sulle imposte ipotecarie e catastali, di cui al D.P.R. 31.10.1990 n. 347.

ART. 9

Ai soli fini fiscali, si attribuisce alle aree complessivamente cedute il valore di €, dichiarando che nessun atto a titolo gratuito è intercorso precedentemente fra le parti medesime.

ART. 10

Il soggetto cedente dispensa espressamente me, pubblico ufficiale rogante, dalla lettura dei seguenti allegati:

Richiesto, io Segretario Comunale rogante, ho ricevuto questo atto dattiloscritto da personali mia fiducia su n. facciate e n. righe di cui consta, e di esso ho dato lettura ai comparenti i quali, a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alle loro volontà e con me lo sottoscrivono.

IL RESPONSABILE U.T.C. (Comune di Magnago)

.....

.....

TESTIMONE (.....)

TESTIMONE (.....)

IL SEGRETARIO COMUNALE

**2) REGOLAMENTO DEL VERDE URBANO E PERIURBANO
PUBBLICO E PRIVATO**

REGOLAMENTO DEL VERDE URBANO E PERIURBANO

PUBBLICO E PRIVATO

DEL COMUNE DI MAGNAGO

TITOLO I – NORME GENERALI

Premessa

Il verde urbano quale valore del paesaggio è oggetto di specifica tutela anche in relazione al suo ruolo urbanistico e sociale e di educazione ambientale e di miglioramento della qualità urbana. In tale ottica si ritiene necessario che la progettazione delle aree verdi, la gestione e gli interventi di manutenzione devono essere attuati nel rispetto di tali valori.

Da ciò deriva l'opportunità di dotarsi di un "Regolamento del verde" che valorizzi gli interventi sul patrimonio verde sia pubblico che privato.

Art. 1 – Oggetto del regolamento

Il presente regolamento analizza e regola l'attività volta alla salvaguardia e alla gestione del verde pubblico e privato del Comune di Magnago.

Restano ferme le eventuali norme vigenti anche Comunali per la tutela delle alberature e del verde in genere.

Art. 2 – Oggetto della salvaguardia

Su tutto il territorio comunale devono di norma essere conservati:

- gli arbusti che per rarità della specie, o comunque per morfologia e vetustà, risultino di particolare pregio;
- gli alberi di cui agli elenchi con altezza maggiore di 5 metri.

CLASSE DI GRANDEZZA ALTEZZA DELLE PIANTE E MATURITA'

a) CLASSE 1: grandezza oltre i 18 m

b) CLASSE 2: da 12 a 18 m

c) CLASSE 3: da 5 a 12 m

Art. 3 – Abbattimenti

Gli abbattimenti di alberi su proprietà pubblica sono di competenza dell'Amministrazione Comunale.

Gli abbattimenti di alberi appartenenti alle classi 1 e 2, non effettuati direttamente dall'Amministrazione Comunale sono soggetti a comunicazione di abbattimento da indirizzare al competente ufficio comunale, documentata anche con materiale fotografico.

3.1. Gli abbattimenti facenti parte di progetti di riqualificazione del verde, approvati dall'Amministrazione Comunale, che producano un miglioramento ambientale, estetico-culturale, non sono soggetti a comunicazione.

Gli abbattimenti facenti parti di boschi normati dal PIF (Piano di Indirizzo Forestale), sono assoggettati alla normativa di settore del PIF stesso.

3.2. La comunicazione di abbattimento, di cui all'Art. 3, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

a) tempi e modalità di abbattimento;

b) tempi, specie da utilizzare, modalità e interventi agronomici da effettuare (sostituzione del terreno di coltivo, estirpazione delle ceppaie, etc.) in caso di reimpianto;

In caso di non sostituzione degli alberi abbattuti, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere a titolo di indennizzo somme finalizzate al miglioramento ed alla riqualificazione del verde pubblico.

Art. 4 – Potature

La potatura deve essere finalizzata esclusivamente ad eliminare rami secchi, lesionati o ammalati, per motivi di difesa fitosanitaria, e di pubblica incolumità, per rimuovere elementi di ostacolo alla circolazione stradale e nei casi di interferenza con elettrodotti od altre reti tecnologiche preesistenti.

Non sono ammessi interventi di capitozzatura, per essi intendendosi tagli che interrompono la crescita apicale del fusto, salvi gli interventi necessari a garantire la pubblica incolumità sugli alberi appartenenti alle classi 1 e 2, non effettuati

direttamente dall'Amministrazione Comunale, che sono soggetti a comunicazione da indirizzare al competente ufficio comunale, documentata anche con materiale fotografico.

Le potature devono rispettare, per quanto possibile, la ramificazione naturale dell'albero. I tagli dovranno essere netti senza lasciare monconi.

Ogni intervento di capitozzatura o di potatura non eseguito in conformità a quanto sopra prescritto sarà considerato abbattimento e sarà quindi soggetto alla relativa disciplina.

Gli alberi già gravemente compromessi da precedenti drastiche e irrazionali potature, possono essere esclusi dalle suddette norme.

Art. 5 – Aree di pertinenza delle alberature di nuovo impianto.

L'area di pertinenza delle alberature, calcolata in base allo sviluppo dell'apparato radicale e aereo, è definita dalla circonferenza tracciata sul terreno il cui centro è quello del fusto dell'albero.

Sull'area di pertinenza delle piante è ammessa la posa di pavimentazione superficiale permeabile, purché sia mantenuta idonea area a terreno nudo, pacciamata, inerbita o impiantata con specie vegetali tappezzanti, o protetta da griglie.

Gli scavi relativi ad opere di nuova impiantistica tecnologica (tubazioni gas, acqua, linee elettriche e telefoniche, fognature ecc.) devono essere effettuati con ogni necessario accorgimento tecnico ed operativo volto a non danneggiare le radici delle piante.

Devono comunque essere rispettate le distanze minime da ogni singolo Albero, come nei viali alberati e parchi e giardini ove viene definita una distanza maggiore 3 metri dal fusto fatta salva l'ammissibilità di distanze inferiori, in dipendenza dalle essenze posate, per la posa e la manutenzione di utenze sotterranee, in caso di mancanza di spazio.

Gli alberi compromessi dagli scavi dovranno essere sostituiti con essenze aventi caratteristiche similari ed in prossimità dell'area di intervento. La mancata osservanza delle predette prescrizioni sarà considerata quale abbattimento con applicazione della relativa disciplina.

Art. 6 – Danneggiamenti

E' vietato qualsivoglia tipo e genere di danneggiamento alla vegetazione pubblica esistente. E' considerato danneggiamento ogni attività che, direttamente o indirettamente, possa compromettere l'integrità fisica e lo sviluppo delle piante; detti danneggiamenti sono considerati atti vandalici, quindi rientranti secondo casistica nella disciplina del Codice Penale.

Art. 7 – Nuovi impianti e sostituzione di alberature stradali

L'impianto di nuova vegetazione e la potatura dovrà essere conforme alle esigenze dettate dall'ambiente di destinazione.

I filari, nei viali alberati, vanno gestiti sia dal punto di vista progettuale che di manutenzione.

Nei viali, in funzione della larghezza del marciapiede, si dovrà determinare il tipo di alberatura eventualmente utilizzabile, garantendo per ogni pianta una superficie libera adeguata al suo sviluppo.

TITOLO II – TUTELA DEL VERDE PRIVATO

Le norme del presente titolo sono finalizzate alla salvaguardia e alla gestione del verde privato esistente nel territorio comunale, per l'impianto e la difesa delle alberature, la realizzazione e la tutela di parchi e giardini privati.

Art. 8 – Tutele

In tutte le aree a verde privato devono essere conservati: gli alberi di 1 e 2 classe, oltre alle alberature monumentali, come da L.R.

Art. 9 – Abbattimenti

L'abbattimento di alberi su tutto il territorio comunale è subordinata dall'Art. 3 del presente regolamento.

Art. 10 – Potature

Per gli interventi di potatura, si applica la disciplina di cui all'articolo 4 del presente Regolamento.

Art. 11 – Aree di pertinenza delle alberature

Per l'area di pertinenza delle alberature, si applica la disciplina di cui all'articolo 5 del presente Regolamento.

Art. 12 – Danneggiamenti

Per i danneggiamenti, si applica la disciplina di cui all'articolo 6 del presente Regolamento.

Art. 13 – Nuovi impianti e sostituzioni

Per l'impianto di nuove essenze si applica la disciplina di cui all'articolo 7 del presente Regolamento.

Art. 14 – Progettazione del verde per nuovi interventi edilizi

I progetti di realizzazione di nuove costruzioni o ristrutturazioni ed i progetti di comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, devono prevedere un progetto di sistemazione del verde, redatto da un tecnico competente in materia.

Il progetto di sistemazione del verde deve comprendere:

- relazione sullo stato di fatto, documentato da planimetrie e riproduzioni fotografiche;
- relazione descrittiva dei criteri tecnico-progettuali, con indicazione delle specie prescelte;
- planimetria del progetto in scala, con indicazione delle principali caratteristiche dell'opera (disposizione degli alberi con indicazione del loro ingombro e maturità, percorsi pedonali, ciclabili, ecc., impianti tecnologici di illuminazione ed irrigazione ecc. passi carrai ed utenze aeree e sotterranee attigue all'intervento);
- nota descrittiva sugli accorgimenti per la salvaguardia della vegetazione esistente.

Nella nuova realizzazione o nel riattamento di parcheggi di pertinenza di strutture ricettive e/o commerciali, si dovrà determinare il tipo di alberatura utilizzabile, garantendo per ogni pianta una superficie libera adeguata al suo sviluppo e il posizionamento tale per cui l'ombreggiatura ricada sugli spazi di sosta.

La scelta della soluzione progettuale dovrà essere finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità del progetto ed il suo inserimento nel paesaggio circostante.

A tal fine, oltre all'impianto delle alberature dovrà essere prevista la massima superficie permeabile inerbita

Art. 15 – Modalità di impianto degli alberi

L'impianto degli alberi deve avvenire mediante l'apertura di una buca adeguata alla grandezza della pianta, avuto riguardo alle dimensioni anche potenziali e di crescita del tronco e delle radici.

La buca deve essere coperta con terreno fertile, adeguatamente irrigato e le piante, se necessario, devono essere ancorate con almeno 3 pali tutori opportunamente fissati al terreno e al fusto senza che questo venga danneggiato dal loro attrito; sono comunque ammessi diversi accorgimenti tecnici già positivamente sperimentati.

Nella scelta della specie vengono privilegiate le specie autoctone e quelle da tempo naturalizzate nel territorio del Comune.

TITOLO III - NORME FINALI

Art. 16 – Sanzioni

Alla violazione delle norme sarà applicata la sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio del valore ornamentale delle piante abbattute e, comunque, di importo non inferiore a 100 Euro e non superiore a 500 Euro ai sensi dell'art. 7 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.135

ELENCO DELLE SPECIE CONSIGLIATE PER GLI IMPIANTI IN AREE
ESTERNE AL NUCLEO URBANO E PER LE GRANDI ARRE A VERDE
INTERNE AL NUCLEO URBANO

ARBUSTI

- Biancospino : *Crataegus oxyacantha* o *monogyna*
- Brugo - *Calluna vulgaris*
- Pallon di maggio - *Viburnum opulus*
- Cappello di prete - *Evonymus aeuropaeus*
- Sanguinello – *Cornus sanguinea*

ALBERI DI III GRANDEZZA

- Orniello - *Fraxinus ornus*
- Prugnolo – *Prunus spinosa*
- Acero campestre - *Acer campestre*
- Nocciolo – *Corylus avellana*
- Olmo minore – *Ulmus minor*

ALBERI DI I E II GRANDEZZA

- Olmo comune : *Ulmus carpiniifolia*
- Bagolaro : *Celtis australis*
- Tiglio europeo : *Tilia aeuropa*
- Tasso : *Taxus baccata*
- Platano : *Platanus acerifolia*
- Pioppo bianco : *Populus alba*
- Pioppo nero : *Populus nigra*

- Pioppo cipressino : *Populus nigra* “pyramidalis”
- Salici in varietà *Salix* sp
- Gelso nero : *Morus nigra*
- Farnia : *Quercus robur*
- Carpino bianco – *Carpinus betulus*
- Frassino maggiore – *Fraxinus excelsior*
- Ciliegio selvatico- *Prunus avium*
- Pado – *Prunus padus*

**3) ELENCO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO E DI PREGIO
ARCHITETTONICO (all. dell'art. 20 Nucleo di antica formazione, Edilizia
storica di pregio)**

ELENCO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO E DI PREGIO ARCHITETTONICO

INTERNI ai perimetri (storici)

MAGNAGO

1. Municipio – Piazza Italia 1
2. Palazzo Comunale – Piazza Italia 3
3. Ex colonia elioterapica – Biblioteca via Lambruschini
4. Chiesa parrocchiale in Piazza Pio IX
5. Campanile
6. Casa parrocchiale in Piazza Pio IX
7. Ex casa colonica – parrocchiale – in via Don F. Checchi
8. Casa Torre – cortile interno via Marconi (propr. Scampini)
9. Circolo San Michele

BIENATE

10. Edificio comunale – Centro Anziani – compresa la parte di edificio che prospetta sulla via Veneto
11. Edificio a Corte, con porticato a colonne – via Veneto ang. Da Vinci

AL DI FUORI dei perimetri (storici)

MAGNAGO

12. Villa Treccani e parco antistante – via Marconi (compreso tutto il fronte strada – anche in via Treccani degli Alfieri)
13. Edificio via Marconi 68 (accanto villa Peroni Vincenzo)

BIENATE

14. Villa Micalizzi – via Diaz + casa direttore (ora propr. Sala Gommista)
15. Villa borghese inizio '900 (Brunini – Colombo Maria)
16. Edificio con facciata di pregio in via V. Monti (risanamento conservatorio esterno facciata)
17. Chiesa parrocchiale S. Bartolomeo

CHIESETTE

- San Gaetano
- San Martino
- Santa Maria
- Santo Stefano

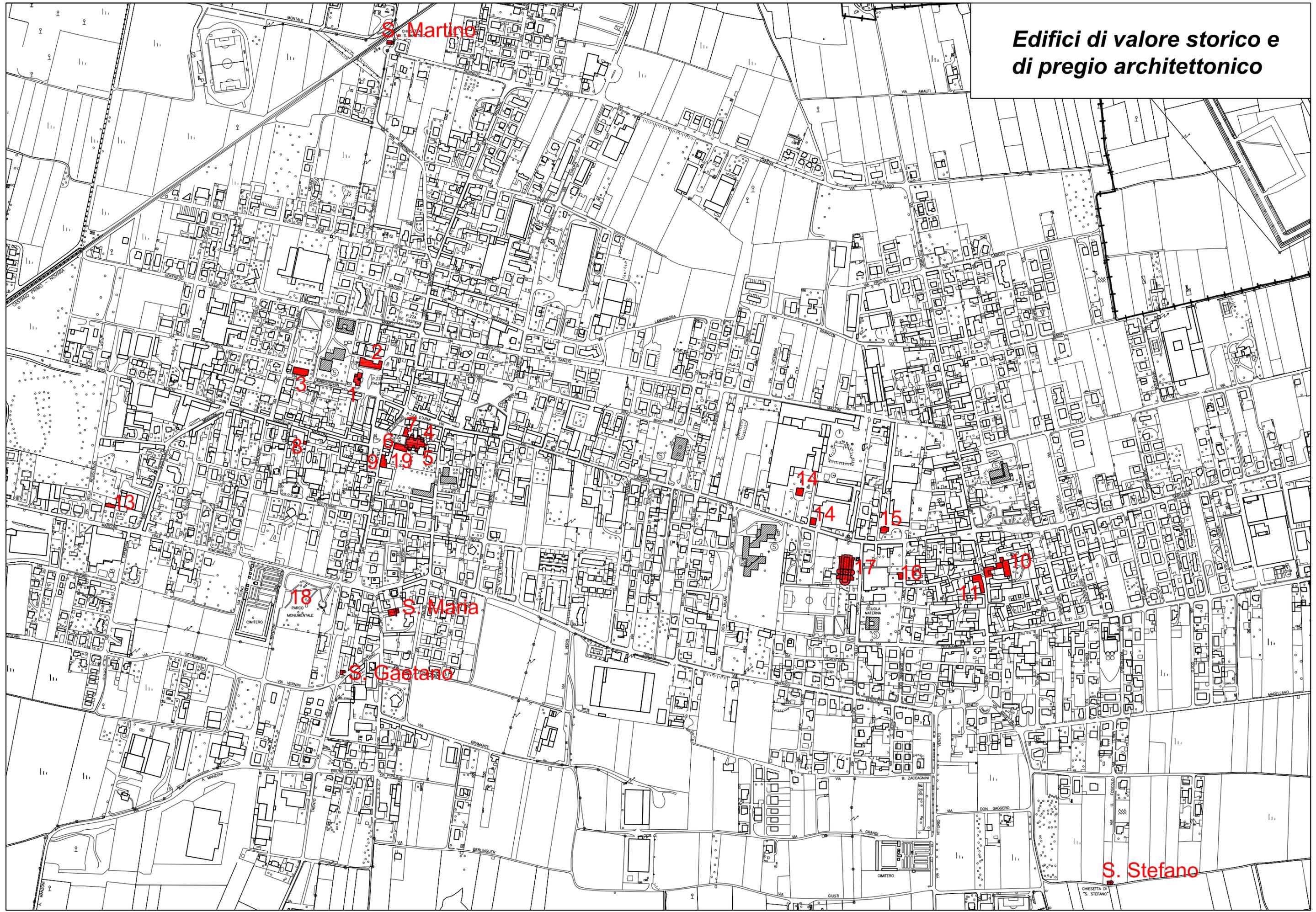
Tutela integrale per gli elementi artistici – decorativi – affreschi, ecc.

(affreschi, sculture, ornamenti, ecc. – beni ambientali con rilievo topografico)

GIARDINI STORICI E PARCHI – Giardini ed elementi naturali inseriti nel contesto edificato con piantumazioni superiori a 50/60 anni.

12. Parco Treccani – parte
18. Parco Monumentale
19. Giardino Parco Don Checchi
14. Giardino Villa Micalizzi
10. Centro Anziani
7. Piantumazione via Rimembranze da cimitero a stazione
3. ex colonia elioterapica

Edifici di valore storico e di pregio architettonico



S. Stefano

4) SCHEDE DEGLI AMBITI SOGGETTI A PA (all. dell'art. 22 “*Ambiti interclusi o di completamento soggetti a piani attuativi*”, art. 26 “*Ambiti produttivi soggetti a PA (D2)*”, art. 27 “*Ambiti terziari – commercio – T1*”)

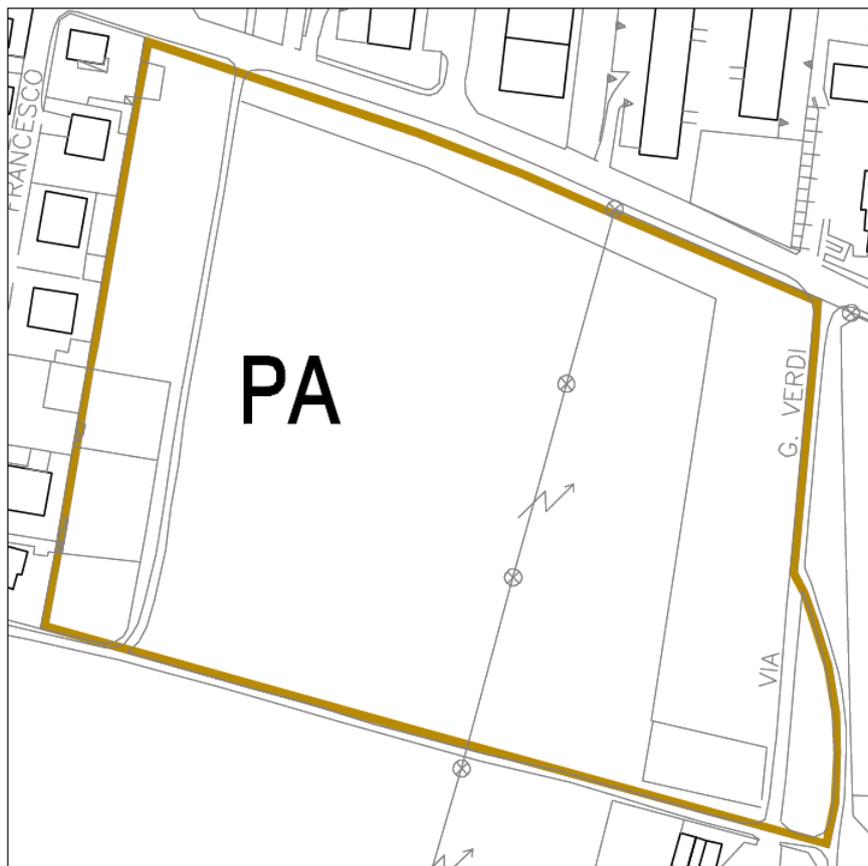
Scheda PA via Trieste

Localizzazione: via Fogazzaro, via Trieste, via Verdi

Superficie indicativa: 37.800 mq

STATO DI FATTO

SCALA 1:2.000



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE – art. 22 di PR1

indice di fabbricabilità max:

$I_t \text{ max} = *$

rapporto di copertura max:

$R_C = *$

altezza max:

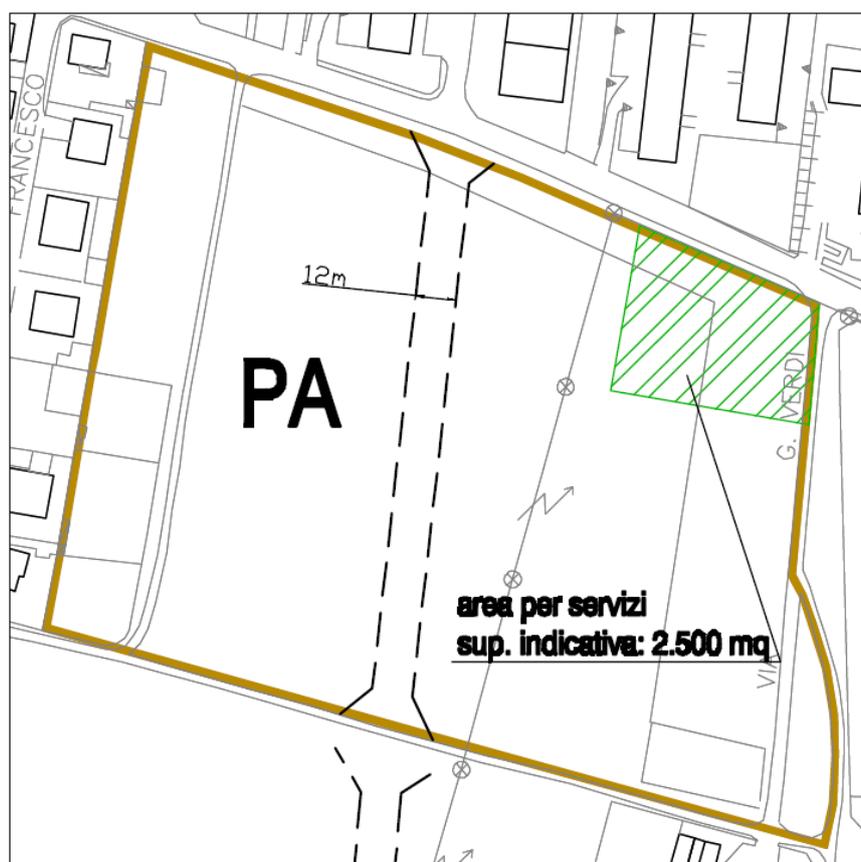
$H = *$

* come da PA in esame: in corso procedura di PL

Scheda **PA via Trieste**

SCHEMA PROGETTUALE

SCALA 1:2.000



CONTENUTI DELLA CONVENZIONE DI VALENZA STRATEGICA

- realizzazione e cessione di strada di calibro 12m;
- cessione di area destinata a servizio pubblico per la sicurezza.
- cessione di area destinata a parcheggio e realizzazione delle opere
- cessione di area destinata a verde pubblico e realizzazione delle opere

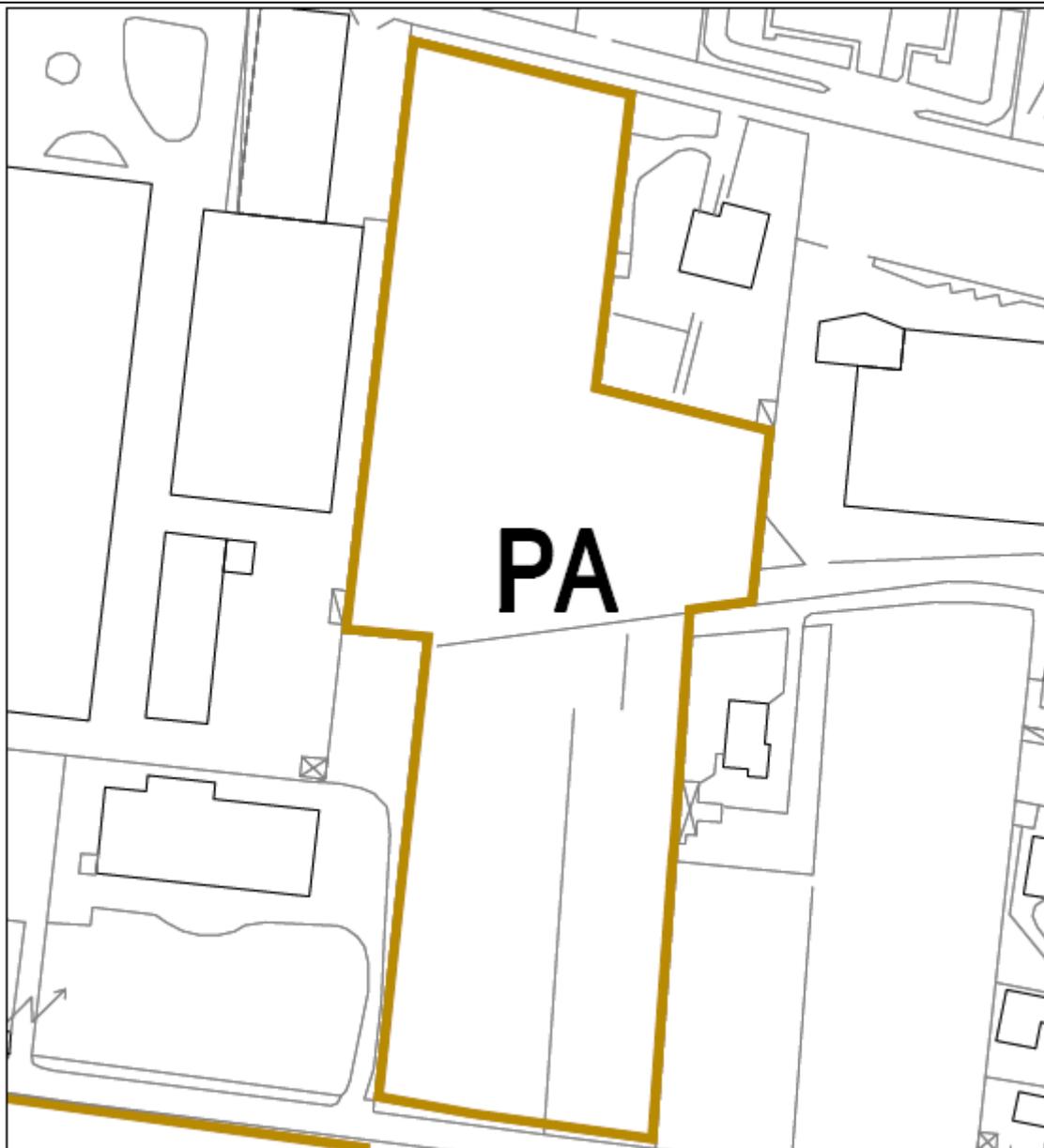
Scheda **PA** via G. Marconi – via P. Mazzolari

Localizzazione: via G. Marconi, via P. Mazzolari

Superficie indicativa: 18.460 mq

STATO DI FATTO

SCALA 1:2.000



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE– art. 22 di PR1

indice di fabbricabilità max:

$I_f \text{ max} = 0,7 \text{ mc/mq}$

rapporto di copertura max:

$R_C = 0,40$

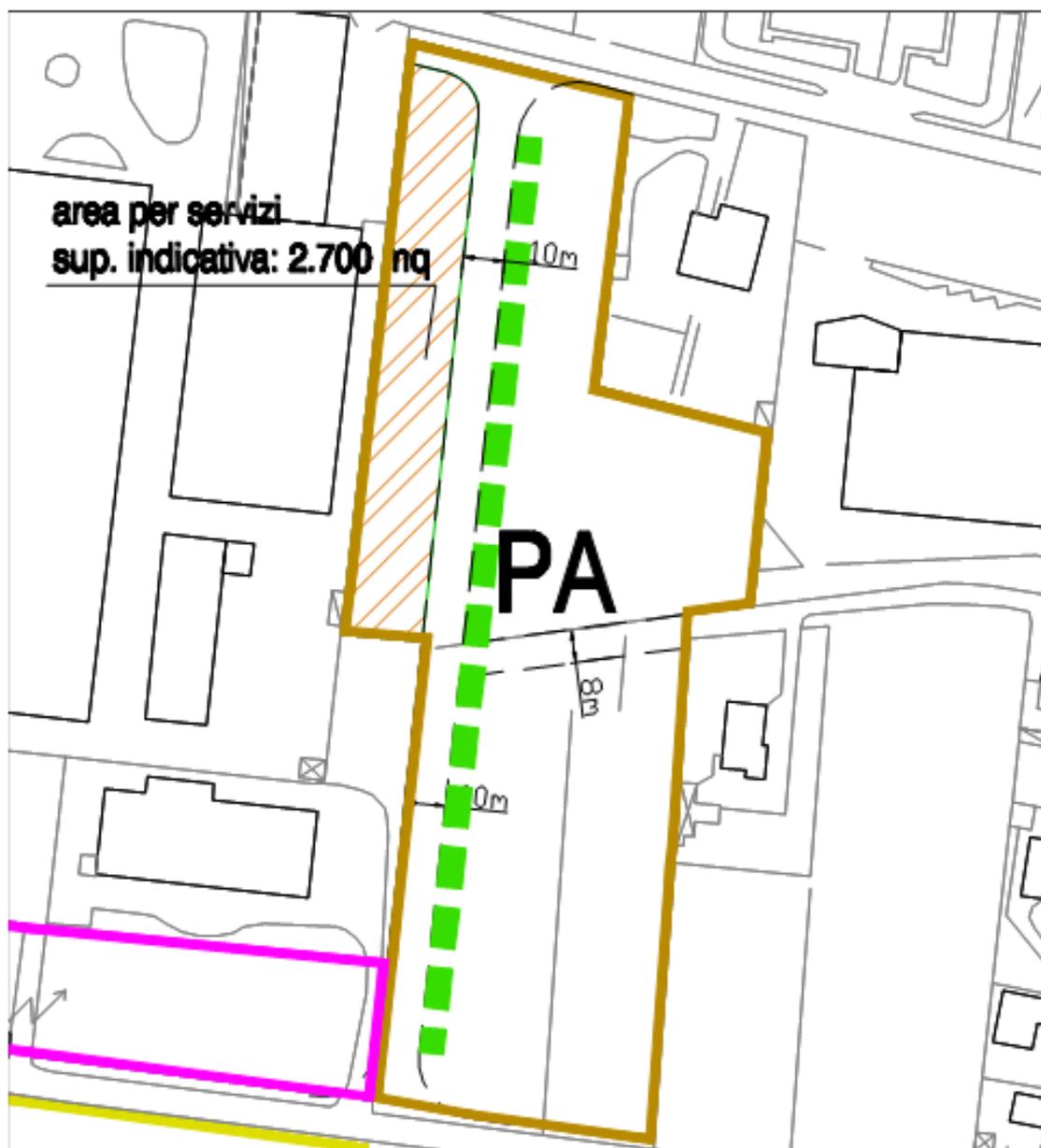
altezza max:

$H = 9\text{m}$

Scheda PA via G. Marconi – via P. Mazzolari

SCHEMA PROGETTUALE

SCALA 1:2.000



CONTENUTI DELLA CONVENZIONE DI VALENZA STRATEGICA

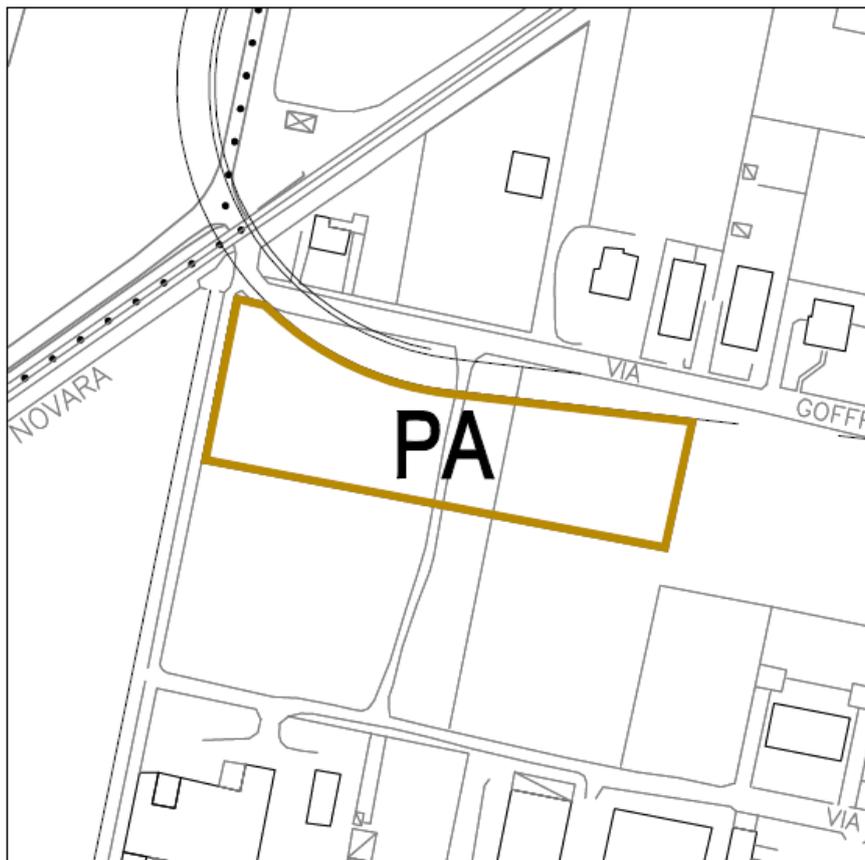
- realizzazione e cessione di area per servizi;
- realizzazione e cessione di strada di calibro 10 m;
- realizzazione e cessione di strada di calibro 8 m;
- realizzazione di corridoio verde arboreo ed arbustivo di larghezza minima 5 m.

Scheda **PA** via G. Mameli

Localizzazione: via G. Mameli
Superficie indicativa: 5.520 mq

STATO DI FATTO

SCALA 1:2.000



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE– art. 22 di PR1

indice di fabbricabilità max:

$I_f \text{ max} = 0,7 \text{ mc/mq}$

rapporto di copertura max:

$R_c = 0,40$

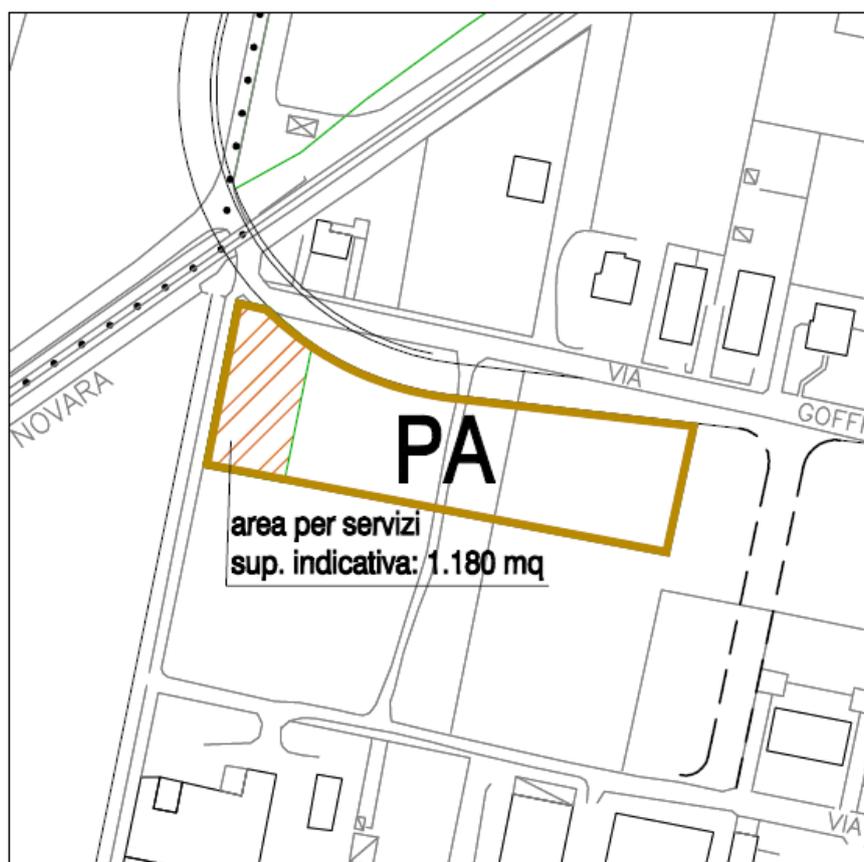
altezza max:

$H = 9\text{m}$

Scheda **PA via G. Mameli**

SCHEMA PROGETTUALE

SCALA 1:2.000



CONTENUTI DELLA CONVENZIONE DI VALENZA STRATEGICA

- realizzazione e cessione di area per servizi;
- realizzazione e cessione di piazzuola di inversione marcia.

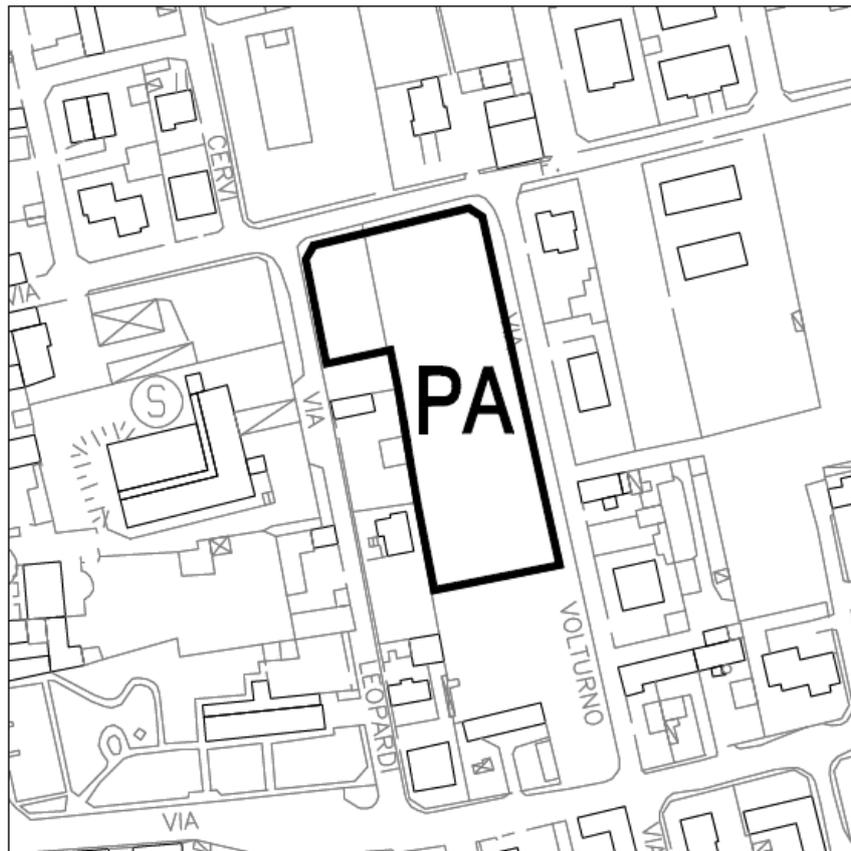
Scheda PA via Filzi – via Leopardi

Localizzazione: via Filzi, via Leopardi

Superficie indicativa: 5.030 mq

STATO DI FATTO

SCALA 1:2.000



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE artt. 22 e 21 di PR1

indice di fabbricabilità max:

$I_f \text{ max} = 0,7 \text{ mc/mq}$

rapporto di copertura max:

$R_c = 0,40$

altezza max:

$H = 9\text{m}$

Scheda **PA via Filzi – via Leopardi**

SCHEMA PROGETTUALE

SCALA 1:2.000



CONTENUTI DELLA CONVENZIONE DI VALENZA STRATEGICA

- realizzazione e cessione di area per servizi;

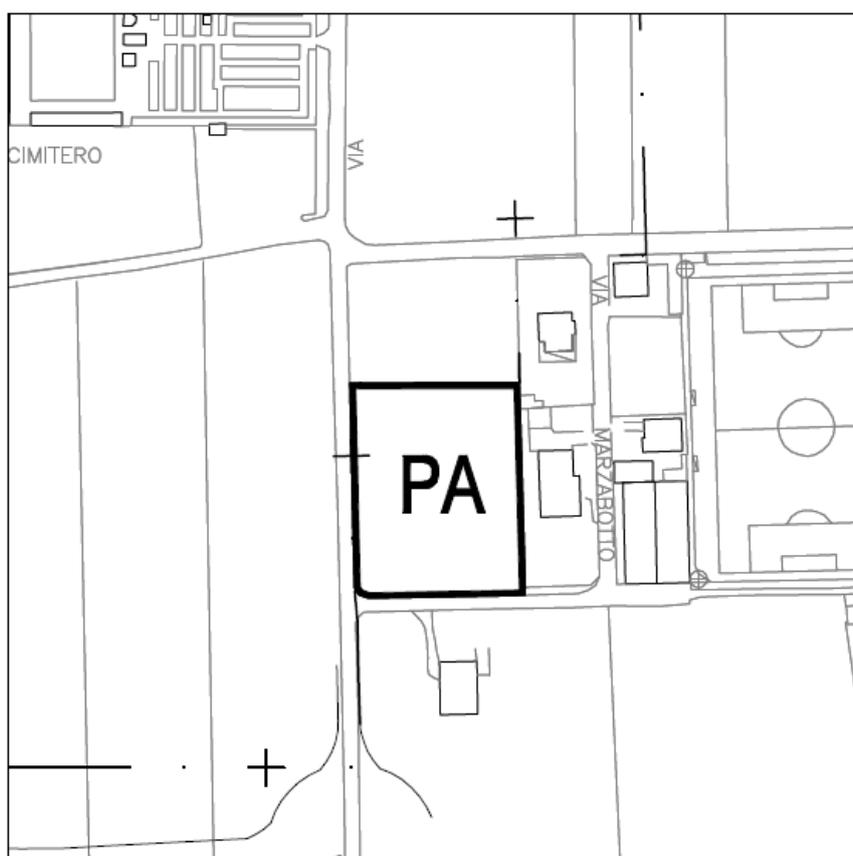
Scheda PA via Vittorio Veneto

Localizzazione: via Vittorio Veneto

Superficie indicativa: 4.380 + 2.400 mq

STATO DI FATTO

SCALA 1:2.000



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE artt. 22 e 21 di PR1

indice di fabbricabilità max:

$I_f \text{ max} = 0,7 \text{ mc/mq}$

rapporto di copertura max:

$R_c = 0,40$

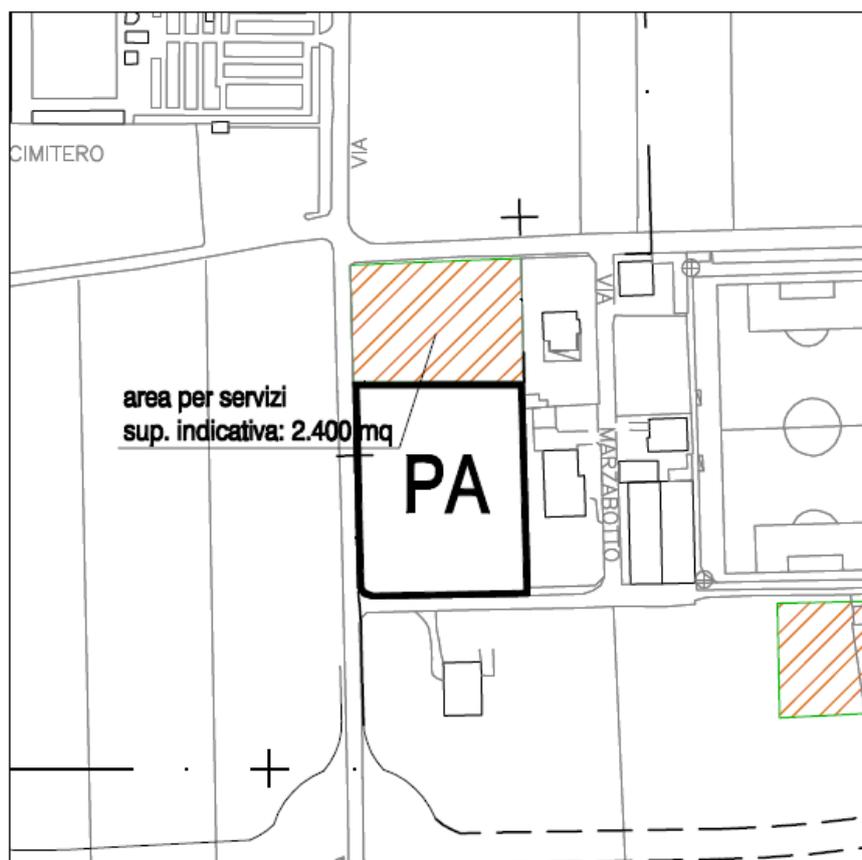
altezza max:

$H = 9\text{m}$

Scheda PA via Vittorio Veneto

SCHEMA PROGETTUALE

SCALA 1:2.000



CONTENUTI DELLA CONVENZIONE DI VALENZA STRATEGICA

- realizzazione e cessione di area destinata a servizi, limitrofa in fascia di rispetto cimiteriale.

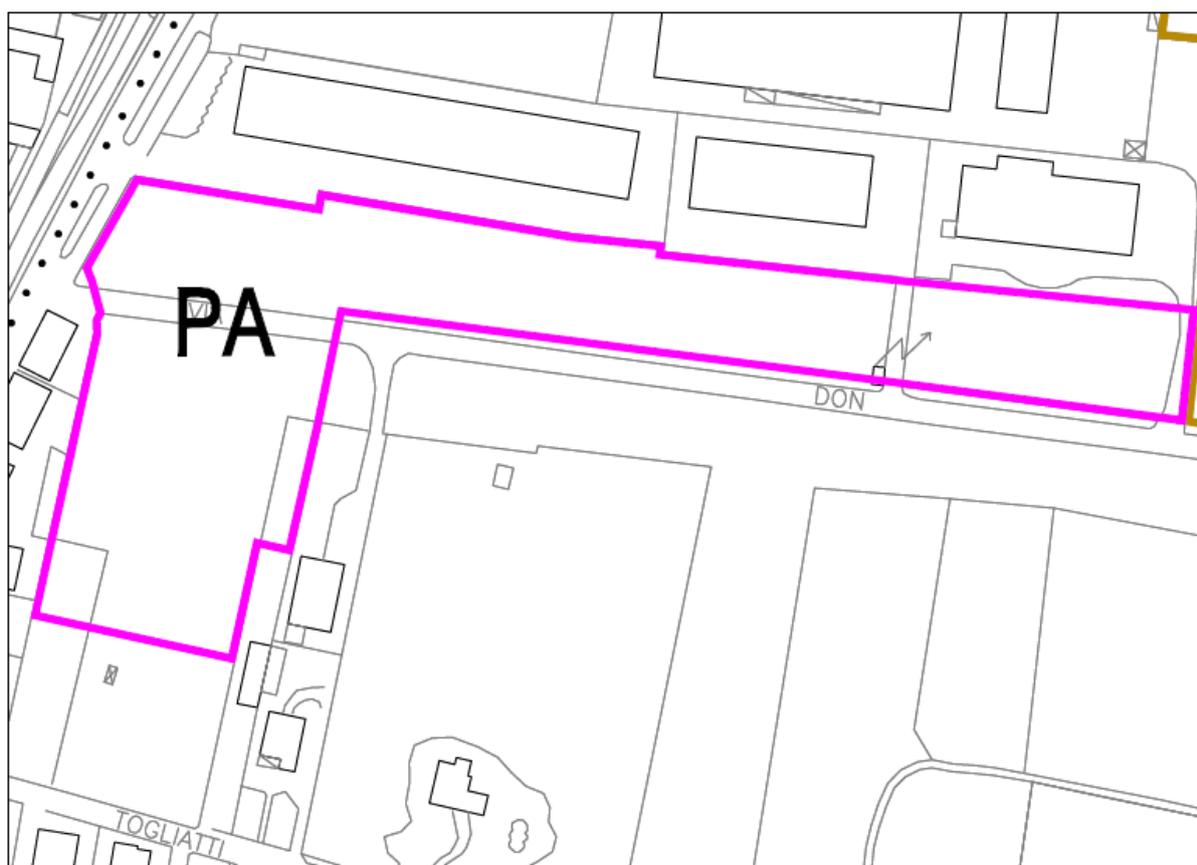
Scheda **PA** via Don P. Mazzolari

Localizzazione: via Don P. Mazzolari

Superficie indicativa: 19.110 mq

STATO DI FATTO

SCALA 1:2.000



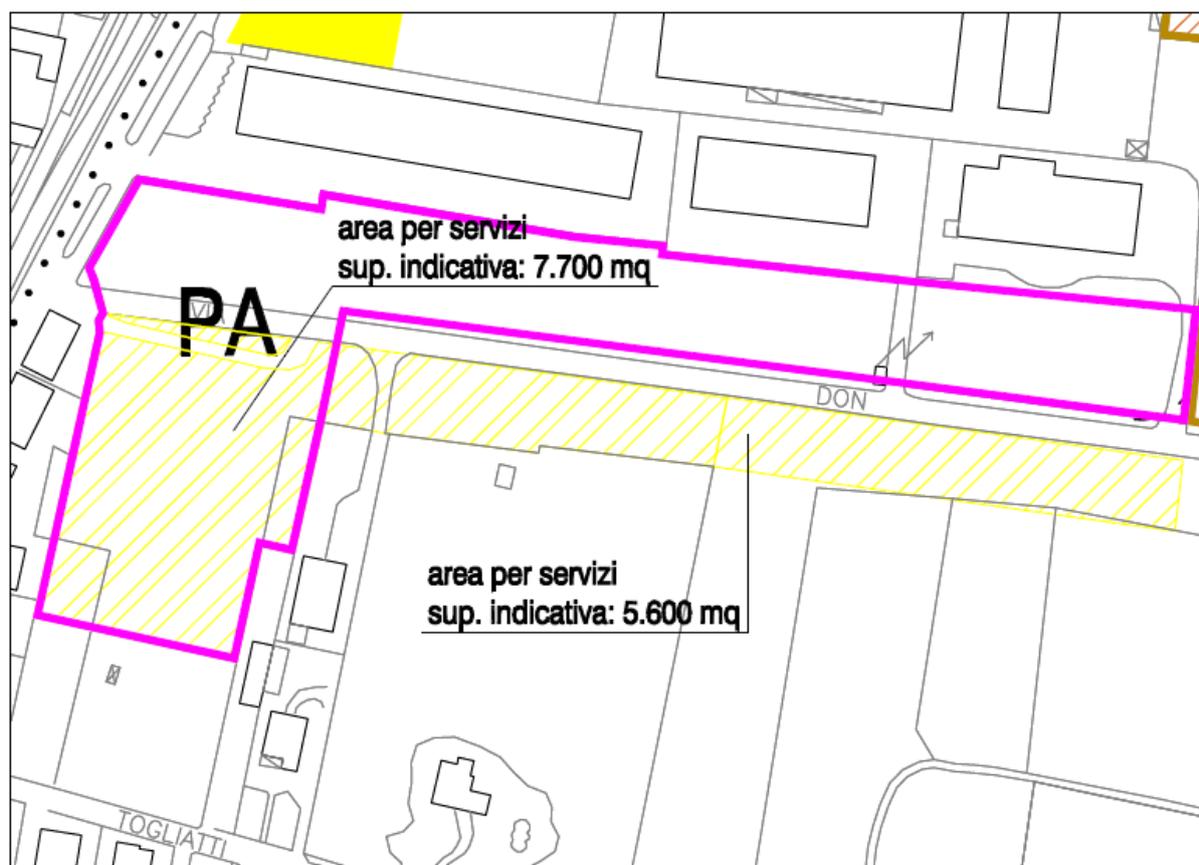
OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE art. 26 di PR1

indice di utilizzazione territoriale	$U_t \text{ max} = 0,70 \text{ mq/mq}$
indice di utilizzazione fondiaria	$U_f \text{ max} = 0,80 \text{ mq/mq}$
rapporto di copertura max:	$R_C = 0,60$
altezza max:	$H = 15\text{m}$

Scheda **PA** via *Don P. Mazzolari*

SCHEMA PROGETTUALE

SCALA 1:2.000



CONTENUTI DELLA CONVENZIONE DI VALENZA STRATEGICA

- realizzazione e cessione di area destinata a servizi all'interno del perimetro di PA.

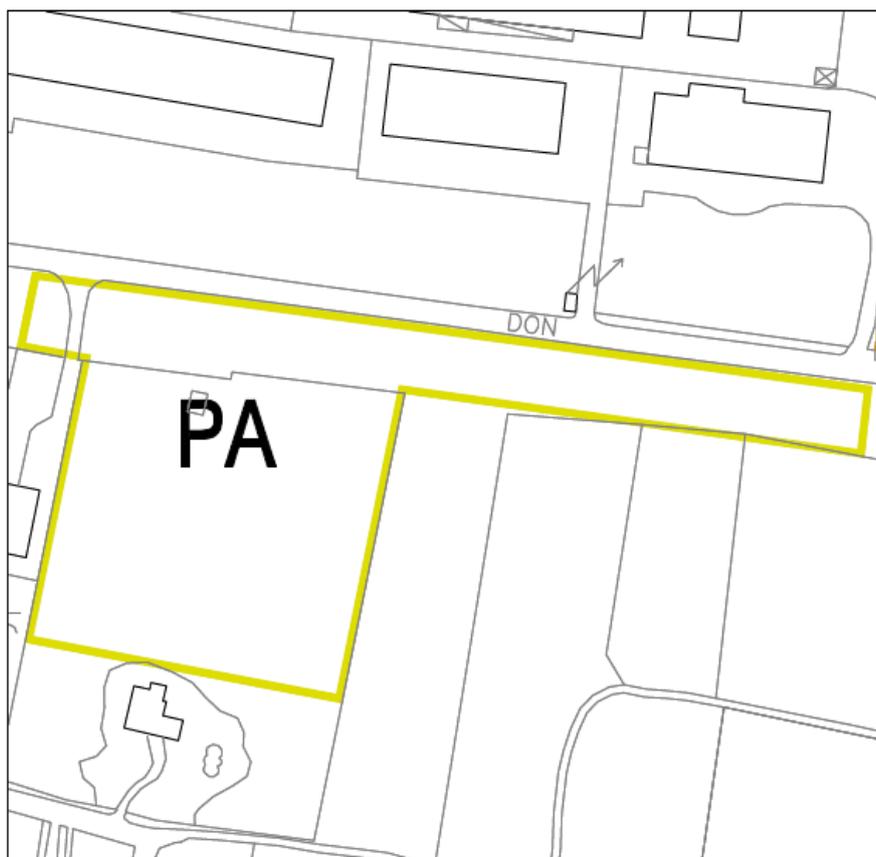
Scheda **PA** via Don P. Mazzolari

Localizzazione: via Don P. Mazzolari

Superficie indicativa: 14.200 mq

STATO DI FATTO

SCALA 1:2.000



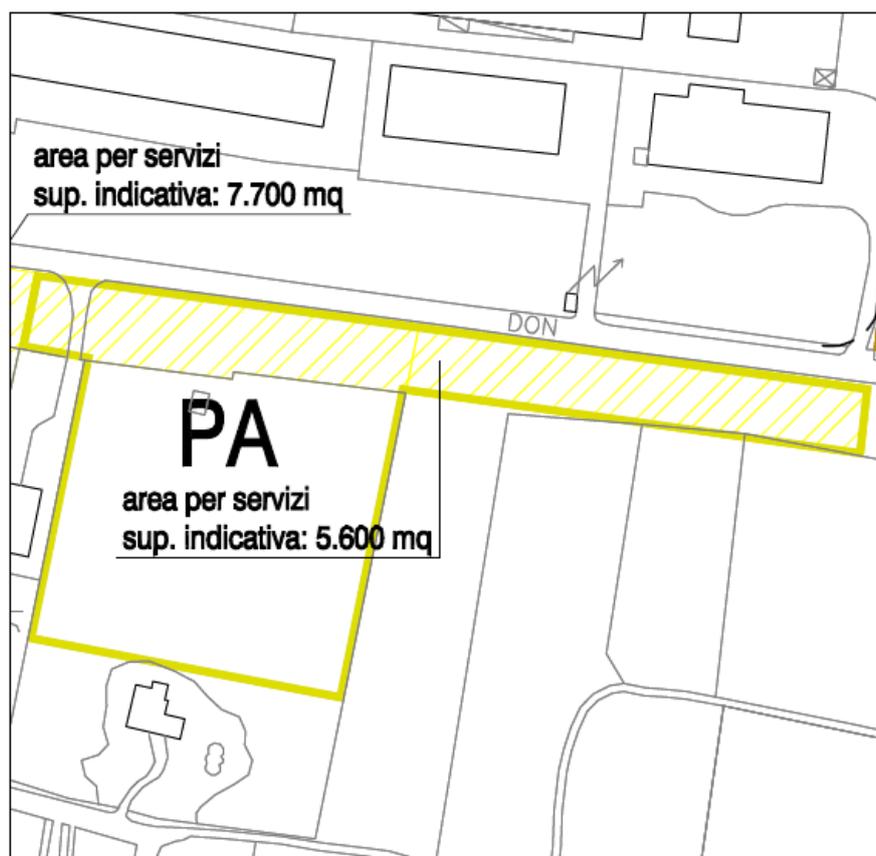
OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE art. 27 di PR1

indice di fabbricabilità fondiaria (per ricettivo)	$I_f \text{ max} = 1,20 \text{ mc/mq}$
rapporto di copertura max:	$R_c = 1/2$
altezza max:	$H = 15\text{m}$
distanza minima da limiti di proprietà	$d_{\text{min.}} = 10 \text{ ml.}$

Scheda **PA** via Don P. Mazzolari

SCHEMA PROGETTUALE

SCALA 1:2.000



CONTENUTI DELLA CONVENZIONE DI VALENZA STRATEGICA

- realizzazione e cessione di area destinata a servizi all'interno del perimetro di PA.

5) ABACO (Fascicolo)