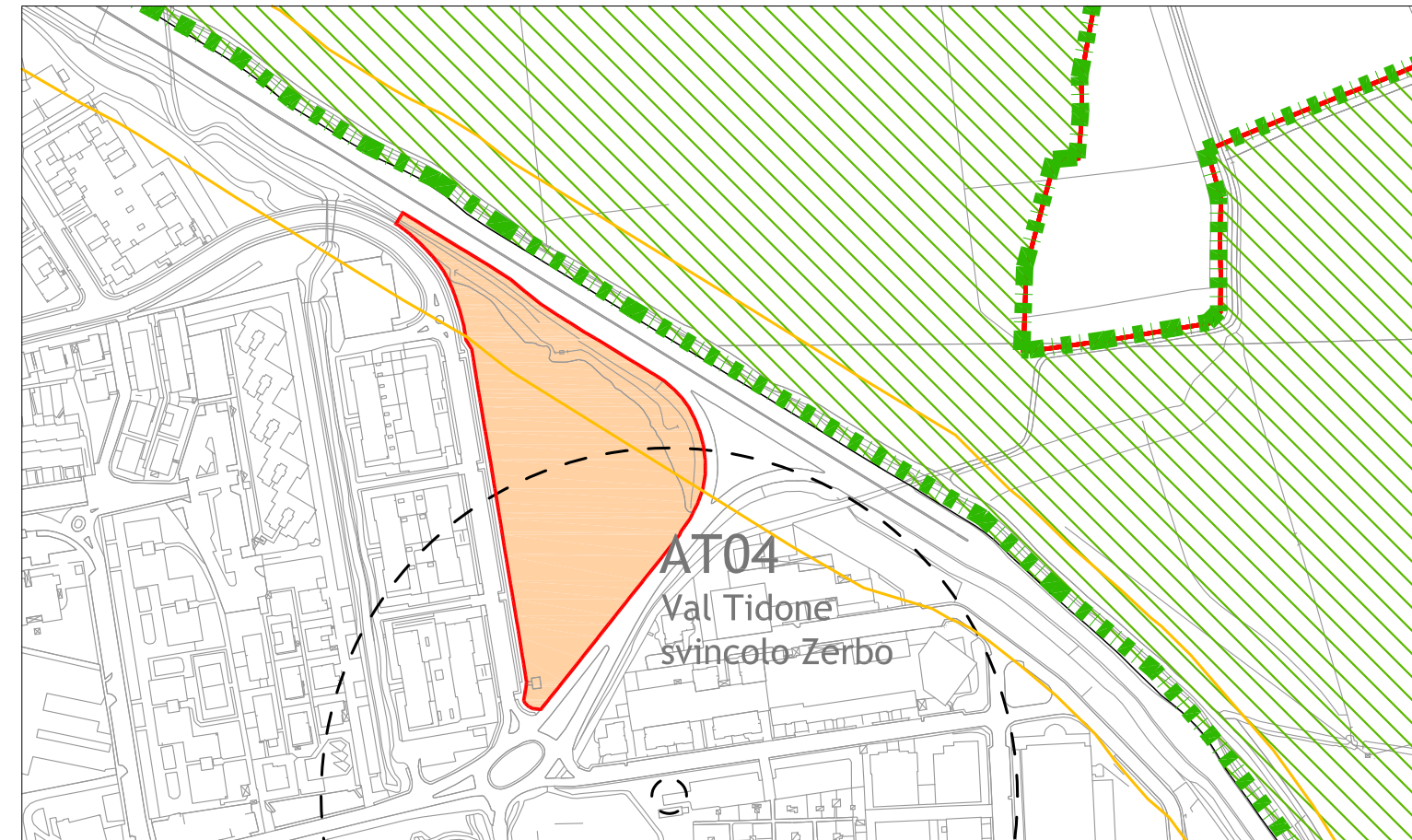


## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - PGT Comune di Opera



### PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - PGT Comune di Opera

#### DOCUMENTO DI PIANO - Disposizioni per gli ambiti di trasformazione e la pianificazione attuativa

**Art.2, comma 2.2** - Gli ambiti di trasformazione riguardano porzioni del territorio comunale all'interno delle quali il Piano di Governo del Territorio prevede una trasformazione urbanistica che porterà alla realizzazione di nuovi servizi, a interventi di riuso urbano, alla realizzazione di nuovi insediamenti a diversa destinazione d'uso. Le trasformazioni previste per gli Ambiti di Trasformazione dovranno essere definite mediante specifici strumenti urbanistici attuativi.

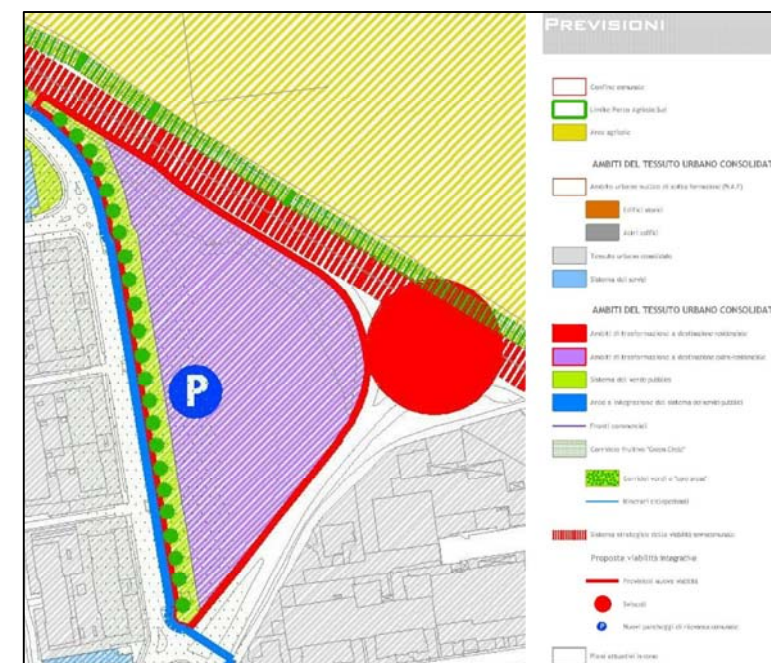
#### AT04 - Valtidone (Ambito di trasformazione commerciale)



**Localizzazione:** Opera - Via Ernesto Teodoro Moneta

**Superficie territoriale (ST):** 18.144 mq

**Descrizione:** Area libera ed inutilizzata, incuneata tra l'edificato residenziale e lo svincolo della strada Valtidone



#### Obiettivi generali di progetto:

- Ridestituzione funzionale di un'area dalle grandi potenzialità per quanto riguarda l'accessibilità trovandosi allo sbocco urbano dello svincolo "Zerbo" della strada Valtidone.
- Inserimento paesistico e ambientale del progetto con creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti secondo le modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al PTCP.

#### Obiettivi pubblici di progetto:

- Implementazione della "Green Circle".
- Creazione di una ulteriore area verde a completamento del sistema "Bosco in città" e di nuovi parcheggi.

#### Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi :

- *Vocazione funzionale (uso principale):* Usi commerciali (media struttura).
- *Usi compatibili, accessori o complementari:* Funzioni compatibili con commerciale da NTA del PdR.
- *Usi esclusi:* Usi residenziali, Usi produttivi, Usi agricoli, Usi Ricettivi.

Gli usi compatibili, accessori o complementari sono limitati a 1/4 della Slp realizzata. La realizzazione degli usi compatibili, accessori o complementari non può avvenire in modo autonomo; essa deve avvenire contestualmente alla realizzazione degli usi principali nella percentuale massima indicata.

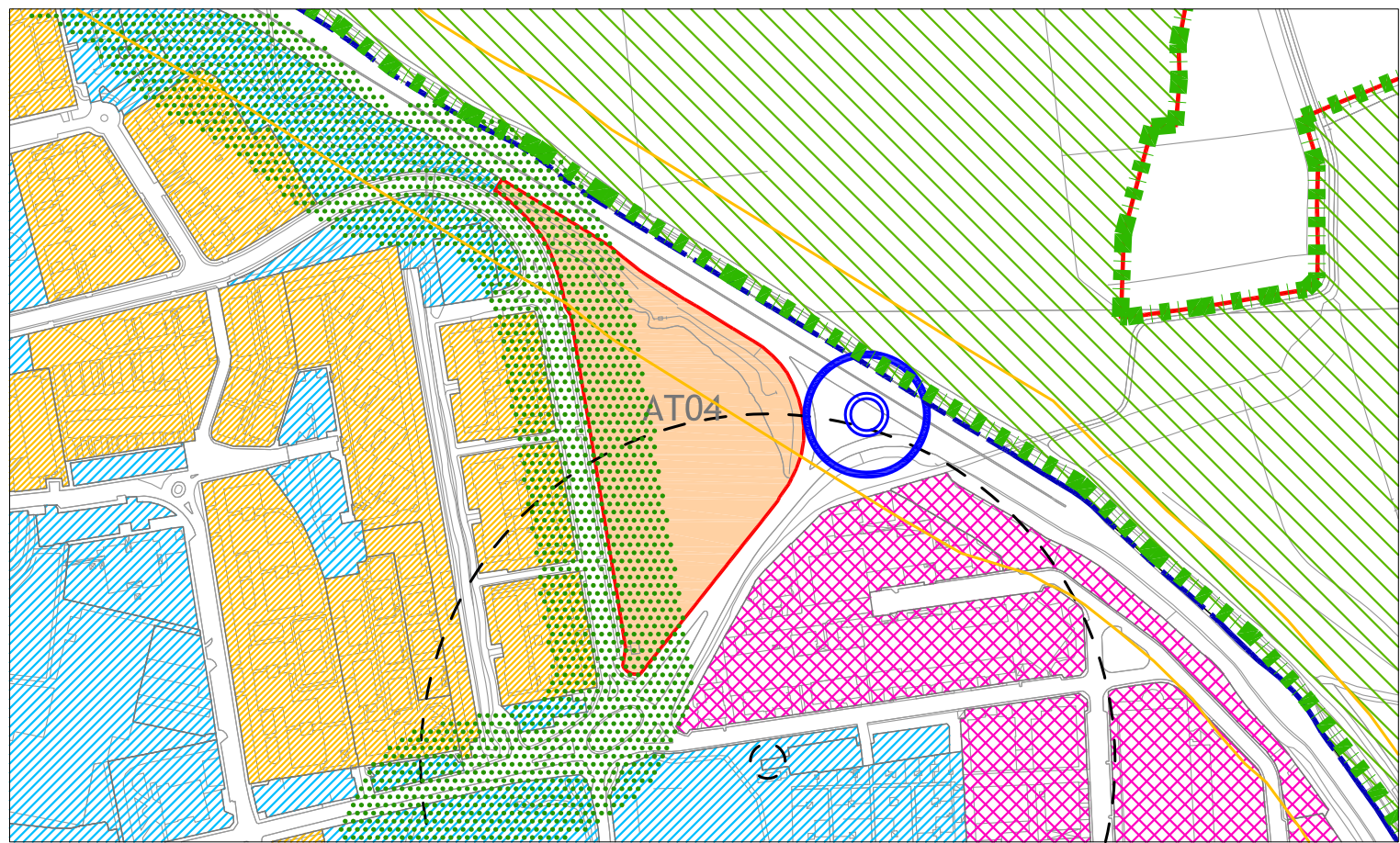
#### Parametri edificatori :

L'attuazione degli interventi è ammessa mediante piano urbanistico attuativo. E' consentita la nuova costruzione nel rispetto delle vocazioni funzionali di cui al precedente comma. La capacità edificatoria è così definita:

<b>Slp max</b>	3.000 mq
<b>Slp negoziabile</b>	Non previsto
<b>Onere aggiuntivo aree agricole</b>	Maggiorazione 5%

#### Disposizioni per l'attuazione degli interventi:

Nell'eventualità in cui la scheda d'ambito preveda che, ai fini dell'ottenimento degli obiettivi pubblici, le aree di cessione siano superiori allo standard previsto dalle norme del Piano dei Servizi, nulla sarà dovuto dall'amministrazione a compensazione della maggiore superficie ceduta.



### PIANO DELLE REGOLE E DEI SERVIZI: Norme e disposizioni

#### Art.26, comma 2

Si definiscono complementari, accessorie o compatibili le destinazioni d'uso che integrino o rendano possibile la destinazione d'uso principale (ad es.: l'ufficio all'interno dell'unità commerciale o dell'attività industriale; l'ufficio o la mensa o lo spazio di esposizione o di commercializzazione dei propri beni prodotti all'interno dell'unità produttiva), a condizione:

- che per caratteristiche edilizie e strutturali i relativi spazi siano materialmente e funzionalmente collegati con quelli in cui si esercita l'attività principale;
- che, in ogni caso, tale attività sia legata e/o attinente con quella principale;
- che gli spazi (sia quelli dell'attività principale che quelli dell'attività connessa) appartengano alla medesima proprietà e/o siano in uso al medesimo soggetto.

#### Art.29

Per funzione commerciale si intende quella rivolta all'insediamento delle strutture commerciali per la vendita all'ingrosso e al dettaglio nonché alla somministrazione di alimenti e bevande. Le attività del settore commerciale sono definite e classificate secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni in materia.

Nel PGT la funzione commerciale è distinta nei seguenti usi:

**C1 Esercizi di vicinato:** Esercizi aventi superficie di vendita non superiori a 250 mq.

**C2 Medie strutture di vendita (non compatibili con la residenza):** Esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq.

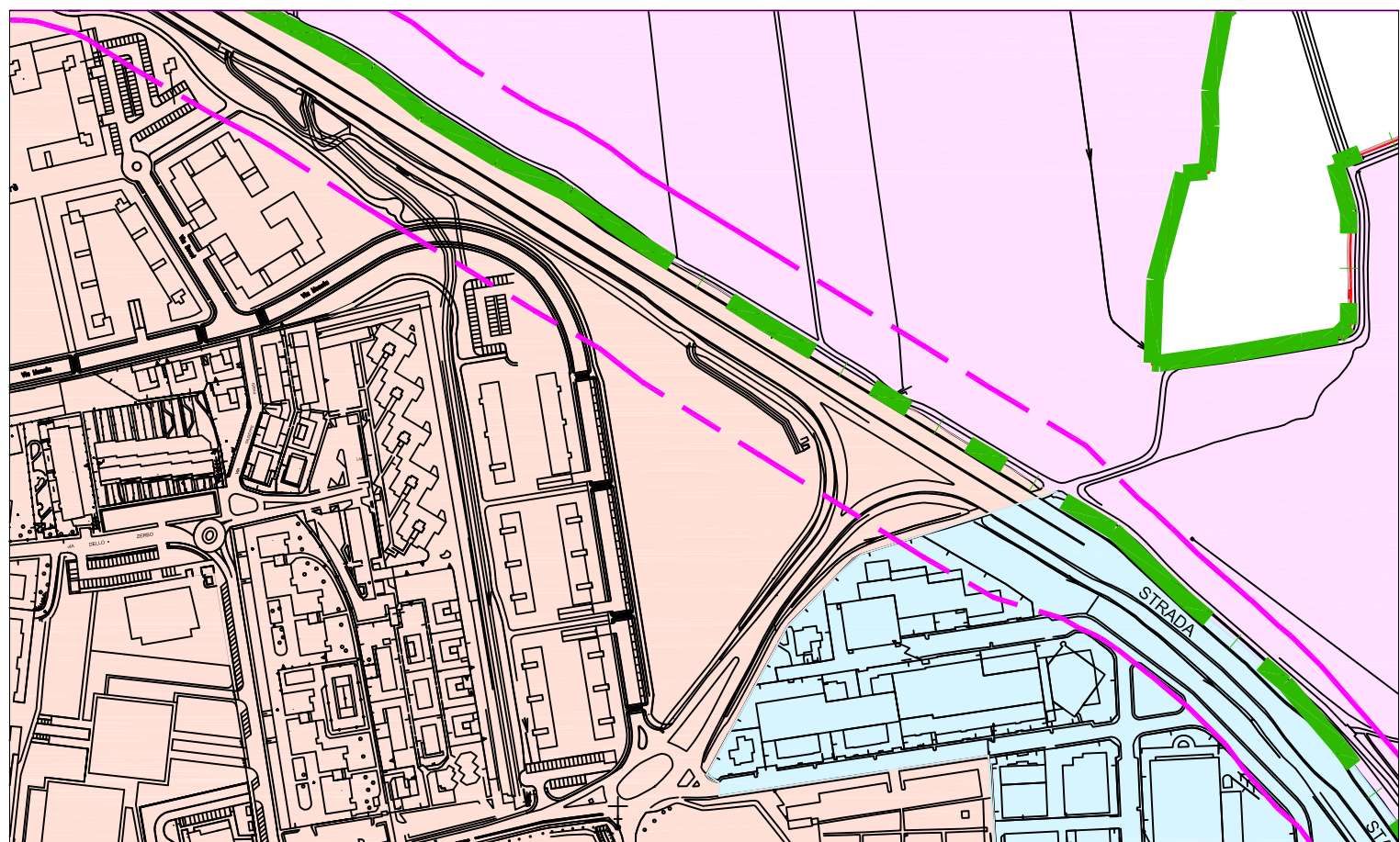
**C3 Grandi strutture di vendita (non compatibili con la residenza):** Esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

**C4 Attività di somministrazione di alimenti e bevande:** Si intende la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande; comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area esterna appositamente attrezzata (a titolo esemplificativo: Bar, ristoranti, ecc.).

**C5 Attività di vendita all'ingrosso (non compatibile con la residenza):** Si intende l'attività di vendita svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o a utilizzatori professionali.

**C6 Attività di logistica (non compatibile con la residenza):** Si intendono gli spazi e i locali destinati all'organizzazione, alla gestione e all'esecuzione dell'attività di movimentazione di beni di commercio.

**C7 Strutture adibite alla vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili e definite "a consegna differita"** (ad esempio: vendita di mobili e di automobili).

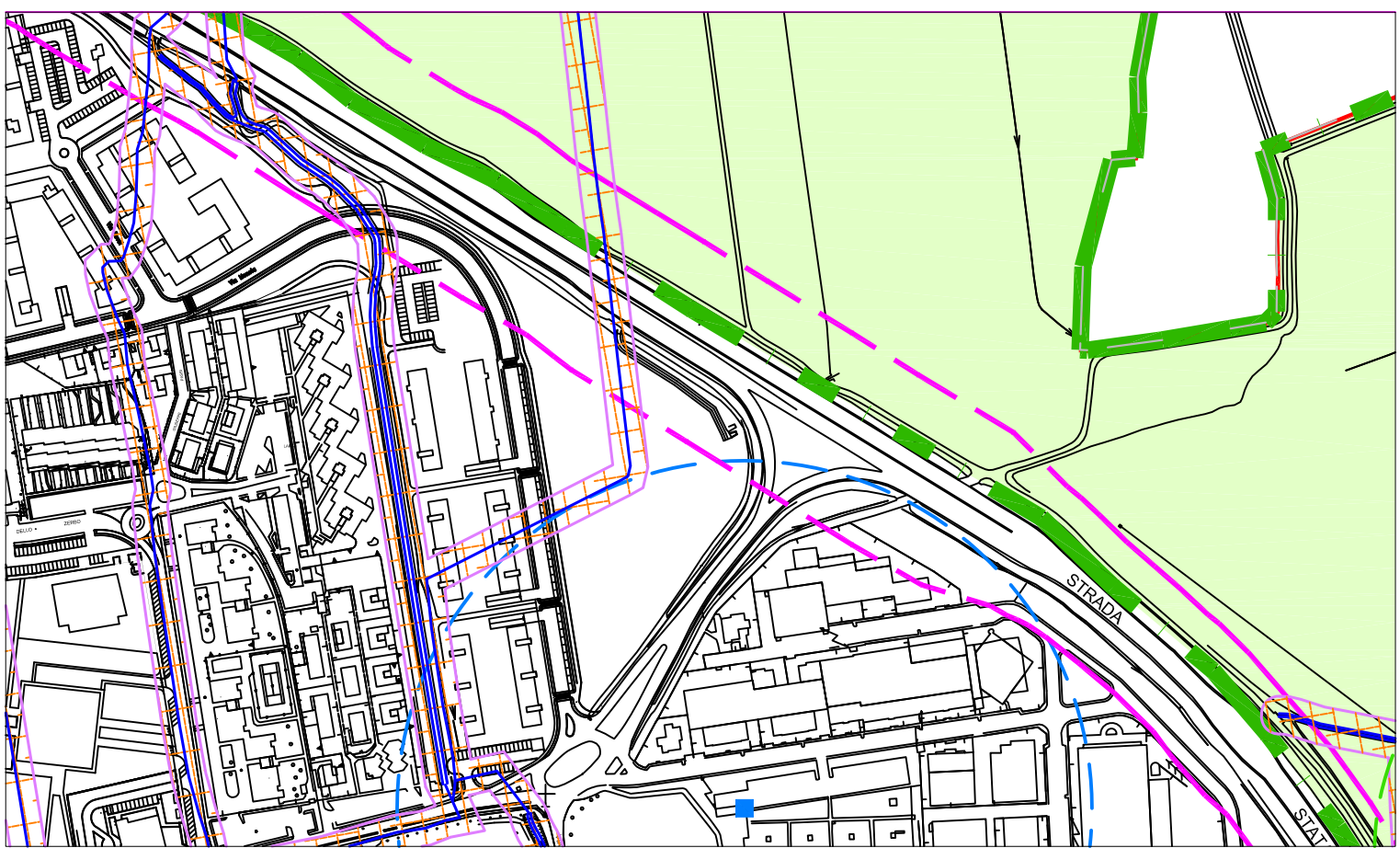


#### Art.46, commi 1 e 2

La Carta delle sensibilità paesaggistiche è funzionale a definire la sensibilità dei luoghi, come sintesi della valutazione dei caratteri strutturali del territorio e quale strumento di gestione degli interventi di sua tutela, salvaguardia, conservazione e trasformazione.

Il territorio comunale, coerentemente alle indicazioni degli indirizzi regionali in materia e della relazione illustrativa, è classificato nelle seguenti classi di sensibilità, così come individuate nella Tav. DP 08:

- Classe di sensibilità "molto elevata" (classe 1)
- Classe di sensibilità "elevata" (classe 2)
- Classe di sensibilità "media" (classe 3)
- **Classe di sensibilità "bassa" (classe 4)**
- Classe di sensibilità "molto bassa" (classe 5)



#### Art.36, commi 2 e 3

Gli interventi edilizi ed urbanistici in tali ambiti del territorio comunale sono disciplinati dalle presenti norme di PGT e dalle disposizioni di rango sovraordinato.

Nelle aree del parco Agricolo Sud Milano sono individuati altresì i seguenti vincoli e tutele, per la cui puntuale individuazione si rimanda alla cartografia e alle norme del PTC del Parco Agricolo Sud Milano:

- la fascia di inedificabilità di 100 metri dalle sponde del fiume Lambro Meridionale, di cui all'art. 42 comma 4 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco.
- la "Zona di protezione delle pertinenze fluviali" (art. 33 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco) prevalentemente indirizzata al rafforzamento, alla ricostruzione, alla valorizzazione dei caratteri di naturalità, al consolidamento idrogeologico ed in cui sono vietati interventi di nuova edificazione.
- Le fasce di rispetto dei fontanili, (art. 41 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco) in cui vige il divieto di realizzare opere di trasformazione in una fascia non inferiore a 50 metri, misurati dall'orlo della testa e al mantenimento della vegetazione spontanea entro una fascia minima di 10 metri dal limite dell'incisione morfologica della testa e almeno per 200 metri lungo l'asta del fontanile.
- Gli insediamenti rurali isolati di interesse paesistico (art. 39 N.T.A. del P.T.C del Parco), le emergenze storico architettoniche (art. 40 N.T.A. del P.T.C del Parco) sono individuati in conformità con le delimitazioni cartografiche indicate nelle cartografie del P.T.C. del Parco.

#### Art.41 commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6

Sono individuate graficamente le fasce di rispetto dei tratti stradali superiori alla classe F, esterni al perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992 e del D.P.R. n. 495/1992

Nelle fasce di rispetto è di norma vietata la realizzazione di edifici o manufatti edilizi, anche a carattere provvisorio, fatte salve le strutture pubblicitarie provvisorie e i distributori di carburante

Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, senza alcun aumento della volumetria

Quando le fasce di rispetto stradale comprendono aree a destinazione edificatoria, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi realizzabili sulla restante parte del lotto

All'interno delle stesse, sono ammessi impianti e allacciamenti alle reti tecnologiche. Le eventuali strutture emergenti dal suolo sono consentite previo parere dell'Ente proprietario della strada e sulla base di un'apposita convenzione

Le recinzioni sono soggette al nulla osta dell'Ente proprietario della strada

#### Art.44, commi 1 e 2

Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, ovvero ai pozzi dell'acquedotto. Ai sensi di legge, tali fasce si distinguono in:

- Fascia di tutela assoluta (10 metri dal punto di captazione);
- Seconda fascia di tutela (200 metri rispetto al punto di captazione).

In esse valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236 e di quanto riportato nel titolo III del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

#### Art.85

Per quanto concerne i corsi d'acqua, non essendo il comune ancora dotato di uno studio finalizzato alla determinazione del Reticolo idrico minore D.G.R. n.7/7868 del 25 Gennaio 2002 e s.m.i. e relativi regolamenti di polizia idraulica, attualmente su tutti i corsi d'acqua vale quanto prescritto dal Vincolo di polizia idraulica definito dal R.D. n.523/1904.: esso vieta, oltre a qualsiasi movimento terra all'interno di una fascia di 4 m. dagli argini del corso d'acqua, anche l'edificazione entro i 10 m (artt. 96 e 97).

In particolare ai sensi dell'art 96 sono vietati:

1. lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di 10 m dalla linea in cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatoi pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;
2. le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo movimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilità dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di 4 m per le piantagioni e movimento del terreno e di 10 m. per le fabbriche e gli scavi;

Si recepiscono qui di seguito gli indirizzi e le prescrizioni contenute nell'art. 24 del PTCP in salvaguardia specifici per la tutela e la valorizzazione delle acque superficiali.

- a) Progettare gli interventi urbanistici e infrastrutturali che interferiscono con il corso d'acqua armonizzandoli con i suoi tratti grafici;
- b) Negli interventi di difesa del suolo e di regimazione idraulica utilizzare soluzioni che coniughino la prevenzione del rischio idraulico con la riqualificazione paesistico-ambientale, garantendo l'attuazione del progetto di rete ecologica provinciale;
- c) Realizzare le vasche di laminazione delle piene fluviali e i canali di by-pass per il rallentamento dei colmi di piena fluviale, con aspetto naturali forme, creando un contesto goleneale con funzioni ecologico-ambientali;
- d) Utilizzare tecniche di ingegneria naturalistica negli interventi di difesa del suolo e regimazione idraulica, fatta salva la loro inapplicabilità, anche con riferimento al repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali;
- e) Sostituire, qualora ammalorate, le opere di difesa del suolo in calcestruzzo, muratura scogliera o prismata realizzate sui corsi d'acqua naturali e prive di valore storico-paesistico, operando secondo quanto indicato alla lettera precedente;
- f) Rimuovere le tombinature esistenti sui corsi d'acqua ripristinando, ove possibile, le sezioni di deflusso a cielo aperto.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 115 del D.Lgs n. 152/06 e s.m.i. su tutti i corsi d'acqua vige il divieto di copertura e tombinamento che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

Si specifica che sulla base della giurisprudenza corrente, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa.

Si sottolinea che l'Amministrazione Comunale, i Consorzi di Bonifica, la Regione Lombardia, e l'AIPO, nell'ambito delle rispettive competenze che verranno definite dalla determinazione del reticolo idrico minore (attualmente in fase di approvazione da parte della competente struttura regionale), devono assolvere alle funzioni di polizia idraulica.

La polizia idraulica consiste nel controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, ai fini della tutela e della preservazione del corso d'acqua stesso e delle sue pertinenze.

Le competenze in esame definite nell'ambito della D.g.r. 25 gennaio 2002 – n.7/7868, possono essere riassunte in tre categorie:

- Urbanistiche: mappatura dei corsi d'acqua del reticolo idrico e definizione delle fasce di rispetto e regolamentazione con norme tecniche attuative (art.10)
- Manutentive: interventi di manutenzione ordinaria e di pronto intervento (art.3-9);
- Amministrative: rilascio di concessioni, applicazione e riscossione dei canoni di polizia idraulica (art. 8-11);

In particolare le funzioni relative alla manutenzione dei corsi d'acqua e quindi anche dei fontanili, vengono esercitate dagli Enti competenti ed i proventi introitati derivanti dai canoni di polizia idraulica devono essere utilizzati dagli stessi Enti per le spese di gestione delle attività di polizia idraulica e per la manutenzione dei corsi d'acqua.

Gli interventi manutentivi interessano sia gli elementi fisici costituenti il corso (alveo e sponde) che le opere idrauliche che sul corso d'acqua stesso sono state realizzate (briglie, paratoie, saracinesche, partitori, ...).

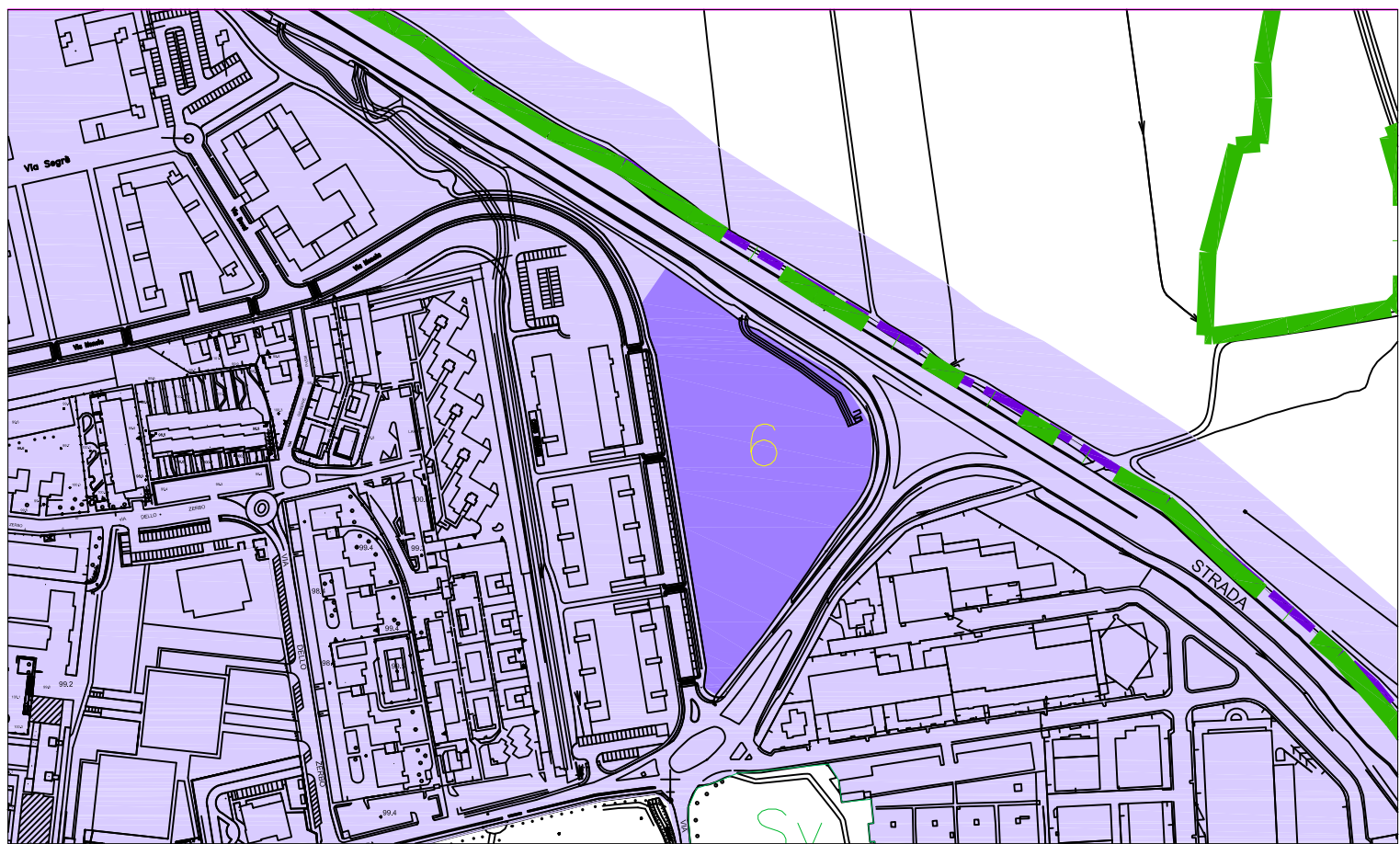
Le manutenzioni inerenti alveo e sponde comprendono i seguenti interventi:

- Opere di pulizia dell'alveo naturale e non, dai materiali di deposito che comportino riempimenti e restringimenti di sezione (ad esclusione dei materiali inerti);
- Taglio dell'erba e della vegetazione ripariale;
- Rimodellamento a seguito del verificarsi di fenomeni erosivi;
- Ripristino delle sezioni di deflusso in corrispondenza di ponti ed attraversamenti.

Per quanto riguarda, invece le opere idrauliche, la manutenzione vede l'attuarsi di:

- Pulizia e controllo di stabilità delle strutture in cemento armato;
- Rimozione di materiali di deposito che possano generare intasamenti e malfunzionamenti;
- Ripristino delle protezioni spondali eventualmente danneggiate.

Si sottolinea inoltre che, ai sensi di quanto definito nel D.d.g. 3 agosto 2007 – n.8943 "Linee Guida di Polizia Idraulica" i frontisti sono obbligati alla manutenzione delle loro proprietà in fregio al corso d'acqua in modo da evitare ogni qualsivoglia danno agli argini, alle rive, all'alveo, alle strade di servizio e alle pertinenze del medesimo ed ogni altra circostanza che possa in qualsiasi modo comportare problematiche al buon regime del corso d'acqua nonché pericolo per pubblica incolumità.



**Verifica del consumo di suolo: superficie massima di espansione e superficie prevista dallo strumento urbanistico (PGT)**

TABELLA - Consumo del Suolo		
Superficie Territoriale Comunale -	mq.	7.500.000
Superficie Urbanizzata - (SU)	mq.	3.043.996
Indice Consumo suolo - ICS = SU/ST	mq.	
%		40,59%
variazione massima della superficie		3%
superficie di espansione massima	mq.	91.319,58

#### Ambiti di espansione previsti dal Documento di Piano

Zone extra-residenziali - B					
n.	rif.	ubicazione	Superf. territoriale mq.	area a standard/servizi pubblici mq.	Superf. effettiva di consumo di suolo / SF mq.
5	AT. 8	Cuneo Sud	27.896	7.700	18.541
6	AT. 4	Val Tidone	18.144	8.644	9.500
7		oltre Lambro	9.045	0	9.045
		totale	55.085	16.344	37.086
				<b>TOTALE B</b>	<b>37.086</b>
				<b>TOTALE A+B</b>	<b>88.727</b> <
					<b>91.320</b>



**POLITECNICO MILANO**  
Via Dante Alighieri, 12  
20090 Opera (MI)

**COMUNE DI OPERA**  
Via Dante Alighieri, 12  
20090 Opera (MI)



**URBNETLAB**  
Urban Network Laboratory  
Dipartimento di Architettura e Studi Urbani - DASIU  
Via Bonardi 3, 20133 Milano

## Strumenti di valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare pubblico Val Tidone

4.1.5

Compatibilità al PGT e sistema dei vincoli

Scala

#### COMMITTENTE

Comune di Opera (MI)  
Via Dante Alighieri, 12  
20090 Opera (MI)

#### URBNET LAB

Urban Network Laboratory  
Dipartimento di Architettura e Studi Urbani - DASIU  
Responsabile Scientifico Prof. Arch. Marco Facchinetti

Via Bonardi 3, 20133 Milano  
Tel +39 02 23995400  
Fax +39 02 23995435  
marco.facchinetti@polimi.it

#### GRUPPO DI LAVORO

Prof. Arch. Marco Facchinetti  
Arch. p.t. Lorenzo Bartoletti

Data