



Comune di Bareggio



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole

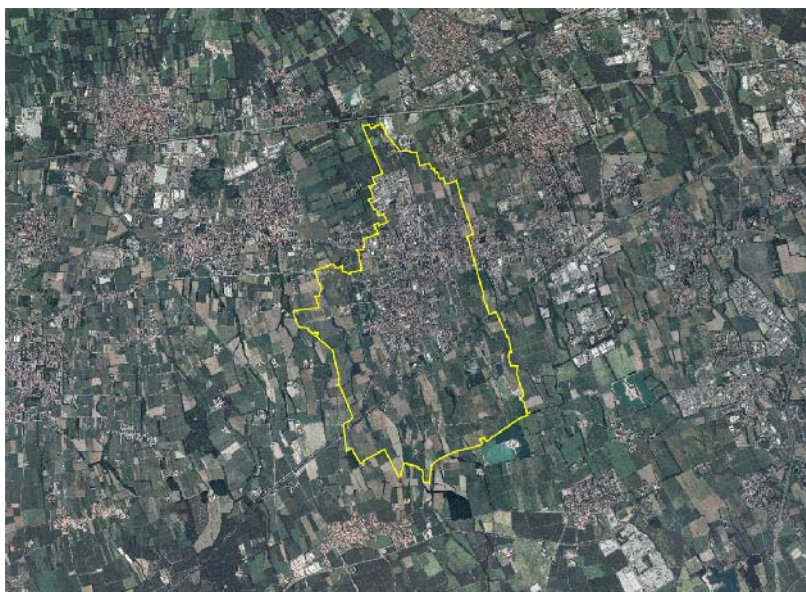


Regole di Gestione del Territorio e del Paesaggio

Elaborato

PR 2

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni



Politecnico di Milano
Dipartimento di Architettura e Pianificazione
Facoltà di Architettura e Società

responsabile scientifico

prof. Arturo Beltrami

con

arch. Ruggero Bonisolli

arch. Paolo Dell'Orto

arch. Franco Resnati

amministrazione comunale

Sindaco **Ernesto Restelli**

Responsabile tecnico e del procedimento **arch. Francesca Dicorato**

procedura amministrativa

ADOZIONE: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE n. DEL

APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE n. DEL

INDICE

1. - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	4
1.1. Pianificazione comunale per il governo del territorio	4
1.2. Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti del Piano delle Regole.....	4
1.3. Norma di correlazione tra gli atti del Piano di Governo del Territorio.....	4
1.4. Norma di raccordo con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e settoriale	5
1.4.1. Piano territoriale paesistico regionale	5
1.4.2. Piano territoriale di coordinamento provinciale	5
1.4.3. Parco Agricolo Sud Milano	5
1.5. Tutela del patrimonio culturale.....	6
1.6. Aree di interesse archeologico.....	7
1.7. Deroghe	7
1.8. Difformità rispetto al Piano delle Regole	7
1.9. Piani attuativi vigenti	7
1.10. Titoli edilizi in corso di efficacia	8
2. - DISPOSIZIONI GENERALI DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	9
2.1. Modalità di attuazione del Piano delle Regole	9
2.1.1. Piani attuativi comunali	9
2.1.2. Interventi diretti.....	9
2.2. Definizione degli indici e dei parametri edilizi e urbanistici.....	10
2.2.1. Edificio	10
2.2.2. Superficie territoriale (St)	10
2.2.3. Superficie fondiaria (Sf).....	10
2.2.4. Indice di fabbricabilità territoriale (It).....	10
2.2.5. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	10
2.2.6. Superficie lorda di pavimento (Slp).....	10
2.2.7. Volume virtuale.....	12
2.2.8. Rapporto di copertura (Rc)	12
2.2.9. Superficie coperta (Sc)	12
2.2.10. Superficie permeabile (Sp).....	12
2.2.11. Indice di permeabilità (Ip)	13
2.2.12. Densità arborea (A).....	13
2.2.13. Densità arbustiva (Ar)	13
2.2.14. Altezza massima degli edifici	13
2.2.15. Piano di un edificio.....	13
2.2.16. Piano di campagna.....	13
2.2.17. Parcheggi privati pertinenziali	13
2.3. Disciplina delle distanze.....	14
2.3.1. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi (Dc)	14
2.3.2. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)	14
2.3.3. Distanze tra costruzioni (De).....	15
2.4. Disciplina delle destinazioni d’uso	15
2.5. Disciplina urbanistica commerciale	17
2.5.1. Ambito di applicazione e definizioni	17
2.5.2. Tipologie distributive	17

2.5.3. Norme procedurali di natura urbanistica	17
2.5.4. Contestualità tra le procedure urbanistiche e le procedure commerciali	17
2.5.5. Norme per l’insediamento e la gestione delle attività dei centri di telefonia in sede fissa	18
3. - REGOLE PER LA GESTIONE DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO	19
3.1. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio	19
3.2. Boschi	19
3.3. Filari, siepi e arbusteti	19
3.4. Marcite	20
3.5. Frutteti e arboricoltura da legno	20
3.6. Specchi d’acqua	20
3.7. Fontanili e canali naturalizzati	20
3.8. Canale scolmatore e altri canali artificiali	21
3.9. Percorsi di interesse storico-paesistico	22
3.10. Alberi di interesse monumentale	22
4. - REGOLE PER LA GESTIONE DELLE UNITÀ URBANISTICHE	23
4.1. Unità urbanistiche	23
4.2. Aree di valore agronomico e di interesse naturalistico	23
4.2.1. Riserva naturale del Fontanile Nuovo	24
4.2.2. Area di rispetto della Riserva naturale del Fontanile Nuovo	24
4.2.3. Zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico	24
4.2.4. Zona di tutela e valorizzazione paesistica	25
4.2.5. Aree della produzione agraria	26
4.2.6. Edifici esistenti in aree agricole non più adibiti ad usi agricoli	27
4.2.7. Trasformazioni d’uso di edifici e strutture rurali	28
4.3. Centri storici e nuclei di antica formazione	28
4.4. Insediamenti consolidati prevalentemente residenziali	31
4.4.1. Edifici di impianto tradizionale	33
4.4.2. Tessuti consolidati intensivi	33
4.4.3. Tessuti consolidati estensivi	34
4.4.4. tessuti derivanti dall’attuazione di piani urbanistici attuativi	36
4.4.5. Residenze con giardino	36
4.5. Insediamenti a prevalente caratterizzazione produttiva	37
4.5.1. Tessuti ad alta densità	37
4.5.2. Tessuti a media densità	38
4.5.3. Tessuti a bassa densità	39
4.5.4. Impianti della rete distributiva dei carburanti	41
4.6. Aree non soggette a trasformazione urbanistica: ambito territoriale estrattivo	41
4.7. Sistema della viabilità	41
4.7.1. Classificazione delle strade	42
4.7.2. Fasce di rispetto stradale	43
4.7.3. Ambiti di mitigazione degli impatti e d’inserimento ambientale delle opere viabilistiche	44

1. - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1. Pianificazione comunale per il governo del territorio

Il piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, pianifica gli assetti e le azioni programmatiche per l'intero territorio comunale, in coerenza con la pianificazione territoriale regionale e provinciale, con la strumentazione regionale e provinciale di settore e con gli strumenti di pianificazione e gestione delle aree regionali protette.

Il PGT persegue finalità di tutela, gestione e valorizzazione del paesaggio, di tutela dell'ambiente, di miglioramento qualitativo del sistema insediativo e infrastrutturale, in modo da garantire uno sviluppo sostenibile del territorio comunale.

Il PGT è articolato nei seguenti atti:

- a) il documento di piano (di seguito denominato DP);
- b) il piano dei servizi (di seguito denominato PS);
- c) il piano delle regole (di seguito denominato PR).

Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (di seguito denominati PA).

1.2. Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti del Piano delle Regole

Il PR, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le indicazioni contenute nel PR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le presenti regole di gestione del territorio e del paesaggio, di seguito denominate RG, integrano le previsioni espresse negli elaborati grafici del PR con indirizzi e prescrizioni.

Gli indirizzi determinano gli obiettivi qualitativi per l'attività di governo del territorio da osservare nelle trasformazioni edilizie e urbanistiche.

Le prescrizioni dispongono la disciplina relativa agli usi e alle trasformazioni ammissibili nei diversi ambiti del territorio comunale e la relativa regolamentazione.

In caso di contrasto tra gli elaborati progettuali e le presenti RG, prevalgono quest'ultime.

Il PR, facendo riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel DP, al fine di promuovere un miglioramento della qualità paesaggistica e una coerente pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina, detta le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione delle opere edilizie, definisce i parametri di tipo quantitativo, morfologico, e funzionale da rispettare negli interventi edilizi.

Il PR indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento al patrimonio culturale e alle aree regionali protette.

1.3. Norma di correlazione tra gli atti del Piano di Governo del Territorio

Il PR è redatto in coerenza con gli obiettivi definiti dal DP ed in accordo con la disciplina dei servizi definita dal PS.

Nel PR e segnatamente nelle presenti RG, sono contenute definizioni necessarie alla comprensione degli altri atti del PGT.

Gli elaborati di PR riportano, a fini meramente illustrativi, l'individuazione delle aree di trasformazione e le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, la cui disciplina è dettata rispettivamente dal DP e dal PS.

Per gli edifici esistenti ricompresi nelle aree di trasformazione, nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani attuativi, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il PS individua la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi e le norme in materia di fasce e aree di rispetto delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, del cimitero e degli impianti tecnologici.

Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, le attività di trasformazione territoriale sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni dettate dallo studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. In particolare lo studio contiene la Carta di fattibilità delle azioni di piano e le norme geologiche di piano che, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla vigente legislazione in materia, forniscono le indicazioni in ordine ai fattori di pericolosità geologica e geotecnica e vulnerabilità idraulica e idrogeologica del territorio, attribuiscono l'articolazione della classe di fattibilità in funzione delle limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e alle destinazioni d'uso del territorio, e ne riportano la relativa normativa d'uso.

1.4. Norma di raccordo con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e settoriale

Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle disposizioni dettate dagli strumenti di pianificazione generale e settoriale sovraordinati, dal Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, secondo la rispettiva competenza.

1.4.1. Piano territoriale paesistico regionale

Il piano territoriale paesistico regionale, di seguito denominato PTPR, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. VII/197 del 6 marzo 2001, ha natura di quadro di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio Lombardo e di strumento di disciplina paesistica del territorio.

Il PTPR conserva validità ed efficacia sino all'approvazione del Piano Territoriale Regionale con valenza paesaggistica previsto dall'articolo 19 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. La disciplina paesistica del PTPR esprime differenti regimi di tutela secondo quanto previsto dalle Norme di attuazione dello stesso.

1.4.2. Piano territoriale di coordinamento provinciale

il Piano territoriale di coordinamento provinciale, di seguito denominato PTCP, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 55 del 14 ottobre 2003, è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale.

Il PTCP esprime indirizzi, direttive e prescrizioni secondo la disciplina dettata dalle Norme di Attuazione dello stesso e ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

1.4.3. Parco Agricolo Sud Milano

Il territorio comunale di Bareggio è interessato dal "Parco regionale di cintura metropolitana Parco Agricolo Sud Milano" istituito con la l.r. 23 aprile 1990, n. 24, così come delimitato dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo approvato con D.g.r. 3 agosto 2000 – n. 7/818.

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano (di seguito denominato PTC del PASM) ha effetti di piano paesistico coordinato, ai sensi dell'art. 57 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 112, con i contenuti paesistici del piano territoriale di coordinamento provinciale.

Le previsioni urbanistiche del PTC del PASM sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici comunali dei comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute, ai sensi dell'art. 18, comma 4, della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86.

Nelle aree comprese nel perimetro del Parco regionale, sono vincolanti, anche qualora non espressamente richiamate nelle presenti RG, le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Le aree agricole all'interno del perimetro del parco sono comprese nei "Territori agricoli di cintura metropolitana" (art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del PASM); all'interno dei territori di cui sopra, sono individuati:

gli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche

- Riserva Naturale del Fontanile Nuovo (art. 28 Norme Tecniche di Attuazione del PTC del PASM)
- Zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico (art. 32 Norme Tecniche di Attuazione del PTC del PASM)
- Zona di tutela e valorizzazione paesistica (art. 34 Norme Tecniche di Attuazione del PTC del PASM)

Gli ambiti della fruizione

- Sub. zona cave cessate (art. 37 Norme Tecniche di Attuazione del PTC del PASM)

Gli elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale

- Emergenze storico – architettoniche, manufatti della storia agraria (art. 40 Norme Tecniche di Attuazione del PTC del PASM)
- Fontanili e zone umide (art. 41 Norme Tecniche di Attuazione del PTC del PASM)
- Navigli e corsi d'acqua (art. 42 Norme Tecniche di Attuazione del PTC del PASM)
- Percorsi di interesse storico-paesistico (art. 43 Norme Tecniche di Attuazione del PTC del PASM)
- Marcite e prati marcioi (art. 44 Norme Tecniche di Attuazione del PTC del PASM)
- Le aree di coltivazione di cave (art. 45 Norme Tecniche di Attuazione del PTC del PASM)

1.5.Tutela del patrimonio culturale

Il patrimonio culturale, ai sensi e per gli effetti di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici.

La tutela consiste nell'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette, sulla base di un'adeguata attività conoscitiva, ad individuare i beni costituenti il patrimonio culturale ed a garantirne la protezione e la conservazione per fini di pubblica fruizione. L'esercizio delle funzioni di tutela si esplica anche attraverso provvedimenti volti a conformare e regolare diritti e comportamenti inerenti al patrimonio culturale.

Sono beni culturali le cose immobili e mobili che, ai sensi degli articoli 10 e 11 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà.

I beni culturali sono assoggettati alle misure di protezione e conservazione di cui alla parte seconda, Titolo I, Capo III del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Risultano assoggettati a tutela, i seguenti immobili specificamente individuati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici di Milano:

- VILLA RADICE FOSSATI
VIA RADICE FOSSATI - VIA VASSALLO
Cod Pav: 641
Data provvedimento 1986-11-11

- VILLA VITTADINI
Cod Pav: 702
Data provvedimento 1998-06-06

Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all'articolo 134 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge.

I beni paesaggistici sono assoggettati al controllo e alla gestione di cui alla parte terza, Titolo I, Capi IV e V del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Ai sensi dell'articolo 142 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", risultano assoggettati a tutela, per il loro interesse paesaggistico, le seguenti aree:

- lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali
RISERVA NATURALE FONTANILE NUOVO
Codice: EUAP0292
Tipologia: Riserva Parziale Biologica
Provvedimento Istitutivo: D.C.R. III/1799, 15.11.84
Organismo di Gestione: Provincia di Milano

- lettera g) i territori coperti da foreste e da boschi.

1.6. Aree di interesse archeologico

Le aree identificate con apposito simbolo grafico nell'elaborato di PR, sono considerati areali a rischio archeologico. In tali areali, al fine di consentire la salvaguardia del patrimonio archeologico, gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia comportanti movimenti di terra, sterri o scavi aventi profondità maggiore di m. 0,50, sono subordinati a preventiva segnalazione di inizio lavori alla competente Soprintendenza Archeologica. La segnalazione preventiva, deve essere effettuata dal titolare dell'atto edilizio ovvero dall'esecutore dei lavori edili, almeno quindici giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.

Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno agli areali a rischio archeologico, è comunque disciplinato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

1.7. Deroghe

La deroga agli atti di PGT può essere disposta esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. 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 stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

1.8. Difformità rispetto al Piano delle Regole

E' vietata qualsiasi trasformazione o alterazione dello stato di fatto che non sia conforme alle previsioni del PR.

Le costruzioni esistenti in contrasto con il PR possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono, comunque, sempre ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare lo stato di fatto alle previsioni del PR.

1.9. Piani attuativi vigenti

Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi approvati precedentemente all'adozione del presente PR, fino alla completa attuazione degli stessi.

1.10. Titoli edilizi in corso di efficacia

Sono fatti salvi gli interventi assentiti con titoli edilizi emessi precedentemente all'adozione del presente PR, ovvero asseverati con denunce di inizio attività presentate antecedentemente all'adozione del presente PR, fino alla scadenza del termine temporale di efficacia degli stessi.

Gli interventi che si concretizzano in variazioni essenziali ai progetti assentiti -così come definite dal combinato disposto dell'articolo 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'articolo 54 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12-, devono conformarsi al presente PR.

2. - DISPOSIZIONI GENERALI DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

2.1. Modalità di attuazione del Piano delle Regole

Il PR in conformità alle leggi vigenti, si attua mediante pianificazione attuativa e interventi diretti, di iniziativa pubblica e privata.

Ad integrazione di quanto disposto dalle presenti ed al fine di garantire il pieno raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti dal PGT, l'Amministrazione Comunale può promuovere studi e ricerche, programmi di intervento e piani settoriali per approfondimenti conoscitivi e per la definizione di politiche strategiche connesse ai sistemi paesistici e territoriali e agli assetti infrastrutturali e urbani (piano urbano del traffico, programmi di miglioramento agricolo-ambientale, ecc...).

2.1.1. Piani attuativi comunali

Ai PA è demandata l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel DP e costituiscono una modalità di attuazione per significativi interventi integrativi o sostitutivi previsti dal PR nel tessuto urbano consolidato.

L'Amministrazione Comunale può comunque promuovere la formazione di PA per favorire operazioni di riqualificazione e/o di trasformazione di significativi ambiti del territorio per i quali si configurano esigenze di raccordo con l'impianto urbano esistente e di potenziamento dei servizi.

I PA devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PS. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le convenzioni dei piani attuativi possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

Le convenzioni dei PA, conformemente alle disposizioni del PS, devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, nei piani attuativi gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni degli stessi, vengono fissati in via definitiva in coerenza con le indicazioni contenute nel PGT.

Le previsioni contenute nei PA e loro varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2.1.2. Interventi diretti

Nelle aree nelle quali non siano previsti piani attuativi comunali come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'attuazione del PR avviene mediante intervento diretto, tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, nei modi e nei termini stabiliti dalla legislazione statale e regionale vigente.

Gli interventi edilizi sono definiti dal Regolamento Edilizio nel rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

2.2. Definizione degli indici e dei parametri edilizi e urbanistici

Al fine di individuare e controllare i requisiti edilizi ed urbanistici delle trasformazioni d'uso del suolo e degli interventi edilizi, sono assunti dalle presenti RG i seguenti indici e parametri, di seguito elencati con le relative definizioni.

Gli indici e i parametri rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, sono espressi nelle singole unità urbanistiche e costituiscono riferimento per la verifica di conformità tecnica degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi.

2.2.1. Edificio

Struttura insediativa, composta da una o più unità immobiliari, identificabile per l'asservimento della struttura stessa ad un unico lotto o costituente un organismo architettonicamente e funzionalmente inscindibile.

2.2.2. Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie ricompresa all'interno del perimetro dei piani attuativi comunali, ossia la somma di tutte le superfici destinate all'edificazione privata e di tutte quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.2.3. Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto destinato all'edificazione.

2.2.4. Indice di fabbricabilità territoriale (It)

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento edificata/edificabile, espressa in metri quadrati, e la superficie territoriale, espressa in metri quadrati.

2.2.5. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

E' il rapporto tra superficie lorda di pavimento edificata/edificabile, espressa in metri quadrati, e la superficie fondiaria espressa in metri quadrati.

2.2.6. Superficie lorda di pavimento (Slp)

E' la somma delle superfici dei singoli piani comprese entro il profilo esterno dei tamponamenti perimetrali degli edifici. Sono considerate nei computi le superfici di tutti i piani interrati, seminterrati e fuori terra, con le seguenti specifiche:

androni

Gli androni non sono considerati nei computi.

cavedi

I cavedi non sono considerati nei computi.

logge e portici

Le logge e i portici non sono considerati nei computi.

scale

Le scale, compresi gli eventuali impianti di sollevamento e i pianerottoli di sbarco e di distribuzione, misurate in proiezione ortogonale sul piano orizzontale, non sono considerate nei computi fino alla concorrenza massima di 20 metri quadrati per piano dell'edificio.

Nel caso di con concorrenze maggiori, è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

Le scale secondarie, scoperte e prive di delimitazioni perimetrali, di collegamento tra i vani principali degli edifici e gli spazi accessori quali le cantine e i locali sottotetto non abitabili, non sono considerate nei computi.

Le scale, scoperte e prive di delimitazioni perimetrali, di collegamento tra il piano di campagna e il piano terra degli edifici, non sono considerate nei computi.

Le scale di sicurezza non sono considerate nei computi.

soppalchi

I soppalchi sono considerati nei computi.

spazi accessori siti negli interrati e nei seminterrati

Gli spazi accessori interrati e seminterrati di pertinenza delle soprastanti unità immobiliari, non sono considerate nei computi qualora soddisfino le seguenti condizioni:

- a. la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura non sia superiore a m. 1,50;
- b. la differenza di quota tra la soletta di copertura misurata all'intradosso e la quota di pavimento finito sia inferiore a m. 2,50.

spazi accessori siti nel sottotetto

Gli spazi accessori siti nel sottotetto di pertinenza delle sottostanti unità immobiliari, sono esclusi dal computo qualora soddisfino le seguenti condizioni:

- a. siano compresi entro la proiezione ortogonale sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio sottostante;
- b. l'altezza media ponderale sia inferiore a m. 2,40, calcolata sul singolo sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni e senza tenere conto di eventuali controsoffitti;

spazi destinati al ricovero di autoveicoli

Gli spazi destinati al ricovero di autoveicoli, compresi i relativi corselli di manovra, non sono non sono considerati nei computi qualora soddisfino le seguenti condizioni:

- a. la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura sia inferiore a m. 1,50;
- b. la differenza di quota tra la soletta di copertura misurata all'intradosso e la quota di pavimento finito sia inferiore a m. 2,50.

Non sono altresì considerati nei computi, fino alla concorrenza della superficie di un metro quadrato ogni 10 metri cubi della costruzione di cui costituiscono pertinenza, gli spazi destinati al ricovero di autoveicoli -compresi i relativi corselli di manovra- seminterrati e fuori terra; nel caso di concorrenze maggiori, è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

Gli spazi destinati al ricovero di autoveicoli realizzati ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, non sono considerati nei computi.

sporti aggettanti aperti

Gli sporti aggettati aperti non sono considerati nei computi.

tamponamenti perimetrali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica

I muri perimetrali portanti e di tamponamento, che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali in materia.

tettoie

Le tettoie di pertinenza degli edifici non sono considerate nei computi fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della Slp massima ammissibile nel relativo lotto edificabile.

Nel caso di percentuali maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

volumi tecnici

I volumi tecnici, ossia i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio degli edifici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione e che non sono ubicati all'interno della parte abitabile degli edifici, non sono considerati nei computi.

2.2.7. Volume virtuale

E' il prodotto della Slp per l'altezza virtuale di interpiano considerata pari a m 3,00.

2.2.8. Rapporto di copertura (Rc)

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.

2.2.9. Superficie coperta (Sc)

E' la superficie coperta dall'edificazione e si intende l'area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro dell'edificazione esistente/prevista sovrastante il piano di campagna, computata al profilo esterno dei tamponamenti perimetrali degli edifici, con le seguenti specifiche:

androni

Gli androni non sono considerati nei computi.

cavedi

I cavedi non sono considerati nei computi.

tamponamenti perimetrali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica

I muri perimetrali portanti e di tamponamento, che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali in materia.

logge e portici

Le logge e i portici assoggettati ad uso pubblico non sono considerati nei computi.

sporti aggettanti aperti

Gli sporti aggettanti aperti aventi profondità minore di m 1,80 non sono considerati nei computi.

tettoie

Le tettoie di pertinenza e al servizio degli edifici non sono considerate nei computi, fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della SC dell'edificio principale.

Nel caso di percentuali maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

2.2.10. Superficie permeabile (Sp)

Si intende la percentuale di superficie fondiaria non interessata da manufatti edilizi che deve essere mantenuta permeabile naturalmente in modo profondo. Tale superficie non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione fuori terra o interrata, né da alcun tipo di pavimentazione o sistemazione impermeabile del terreno.

2.2.11. Indice di permeabilità (Ip)

E' il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile S_p e la superficie di riferimento specificata dalle presenti RG.

2.2.12. Densità arborea (A)

Esprime il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento (S_f per gli interventi diretti e S_t per i piani attuativi).

2.2.13. Densità arbustiva (Ar)

Esprime il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento (S_f per gli interventi diretti e S_t per i piani attuativi).

2.2.14. Altezza massima degli edifici

E' l'altezza, espressa in piani abitabili fuori terra e in metri lineari, di riferimento per i corpi fabbricati e costituisce il limite massimo sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi.

E' la misura tra la quota del piano di campagna e l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Nel caso in cui l'ultimo solaio sia inclinato, si considera la media tra la linea d'imposta della copertura ed il colmo.

Per gli edifici non residenziali con copertura a volta, a lastre, a tegoli, a shed ecc..., l'altezza massima è misurata all'intradosso delle travi di appoggio della copertura; in caso di copertura piana è misurata all'intradosso del solaio.

Sono esclusi dai limiti di altezza i parapetti e i coronamenti che non superano i m.1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio, i volumi tecnici, gli impianti tecnologici, i tralicci per le linee elettriche, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni, le ciminiere, i silos per lo stoccaggio.

2.2.15. Piano di un edificio

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può essere orizzontale, inclinato o curvo.

Si definisce piano fuori terra, il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto a una quota uguale o superiore a quella del piano di campagna. Si definisce piano seminterrato, il piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto a una quota inferiore a quella del piano di campagna. Si definisce piano interrato, il piano il cui pavimento e soffitto si trovino in ogni loro punto a una quota inferiore a quella del piano di campagna.

2.2.16. Piano di campagna

Piano stradale contermina il lotto di riferimento, misurato al lordo del marciapiede. In caso di assenza di marciapiede si considera la quota strada aumentata di cm 15.

In caso di assenza di strada contermina al lotto di riferimento, si considera quale piano di campagna la quota media naturale del terreno.

In caso di differenza di quota superiore a m 0,50 tra la strada ed il terreno naturale del lotto, si considera quale piano di campagna la quota media naturale del terreno.

2.2.17. Parcheggi privati pertinenziali

In ogni intervento -a qualsiasi attività destinato- di nuova costruzione, di ampliamento del patrimonio edilizio esistente e di demolizione e successiva ricostruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

Le superfici di cui sopra devono essere computate secondo i seguenti criteri:

- il volume di riferimento è quello virtuale.

- la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli, con l'esclusione degli spazi di manovra e delle rampe di accesso;
- negli interventi di ampliamento, ferma restando la dotazione di spazi per parcheggi preesistente, le superfici da destinare a parcheggio devono essere computate con riferimento al volume oggetto dell'ampliamento.

Per gli edifici a destinazione residenziale dovrà comunque essere assicurata la dotazione minima di 1 posto auto ogni unità immobiliare.

E' ammessa la realizzazione di spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti purché gli stessi vengano localizzati nel sottosuolo od al piano terreno degli edifici, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Per gli edifici esistenti e realizzati in forza di titolo edilizio emesso precedentemente alla data del 7 aprile 1989, al fine del recupero della dotazione minima degli spazi da destinare a parcheggio, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati a box o a posti auto individuali, anche in deroga agli indici di edificabilità prescritti dalle norme delle singole unità urbanistiche, con l'osservanza dei seguenti parametri:

Hmax. 2,50 m

Superficie massima da destinare a parcheggio = 10 % del volume esistente.

2.3. Disciplina delle distanze

2.3.1. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi (Dc)

Per distanza delle costruzioni dal confine con proprietà di terzi finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a metri 1,80) e la linea di confine. Negli interventi di nuova costruzione, la distanza minima non può essere inferiore a metri 5,00. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere tale misura. In caso di sopraelevazioni di edifici esistenti, fatte salve le distanze minime tra gli edifici e fatte salve le specifiche disposizioni in materia di ostacoli all'illuminazione prescritte dal vigente Regolamento Locale d'Igiene, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.

Distanze minori, in ogni caso non inferiori a metri 3,00, sono consentite in caso di:

- seminterrati aventi quota dell'estradosso della soletta di copertura inferiore a m. 1,40;
- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
- accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso della proprietà asservita mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari;
- edifici, impianti e strutture, pubblici o di interesse pubblico.

E' ammessa l'edificazione in fregio al confine, in caso di:

- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa piano attuativo stesso;
- costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
- manufatti accessori e pertinenze aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a metri 2,50.
- accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari;
- edifici, impianti e strutture, pubblici o di interesse pubblico.

2.3.2. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)

Per distanza delle costruzioni dal confine con spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione

ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con l'esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m. 1,80) e la linea di confine.

Ferme restando le disposizioni dettate in materia dal regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada, negli interventi di nuova costruzione, la distanza minima dal confine stradale non può essere inferiore a:

- m. 5 per strade aventi carreggiata di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7 per strade aventi carreggiata di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 10 per strade aventi carreggiata di larghezza superiore a m. 15.

Negli interventi di nuova costruzione, la distanza minima dal confine con altri spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, non può essere inferiore a m. 5.

In caso di sopraelevazioni di edifici esistenti, fatte salve le distanze minime tra gli edifici e qualora non ostino esigenze di sicurezza del traffico, è ammesso il mantenimento delle distanze in atto.

Distanze minori sono consentite in caso di edifici facenti parte di piani attuativi, quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso.

2.3.3. Distanze tra costruzioni (De)

Per distanza fra le pareti di costruzioni finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne dei manufatti edilizi (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m. 1,80) antistanti.

Nel caso di nuova edificazione, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti non deve essere inferiore a m. 10. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore all'altezza della costruzione più alta, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze minori per gruppi di edifici facenti parte di piani attuativi; in tale caso, comunque, la distanza deve essere tale che la proiezione parallela delle pareti degli edifici antistanti, non interessi superfici finestrate.

La distanza fra pareti non finestrate di costruzioni antistanti, se non sono unite o aderenti, non deve essere inferiore a m. 3.

2.4. Disciplina delle destinazioni d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse per l'area o per l'edificio.

Ai fini delle presenti RG, le destinazioni d'uso si distinguono in:

- principali, in quanto già prevalenti allo stato di fatto e/o idonee a qualificare e connotare le unità urbanistiche;
- complementari od accessorie o compatibili: in quanto integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale;
- non ammissibili, in quanto incompatibili e/o che possono indurre fenomeni negativi dal punto di vista ambientale (inquinamento acustico, atmosferico, ecc.) o di compromissione dell'esercizio delle funzioni ammesse e, pertanto, da ritenersi incongruenti rispetto alle caratteristiche di ciascuna unità urbanistica;

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi vigenti.

I mutamenti di destinazione d'uso sono assoggettati alla disciplina di cui agli articoli 51 e 52 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Nei casi espressamente disciplinati dal PS, il mutamento di destinazione d'uso comporta il reperimento delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

o generale, dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

Ai fini delle presenti RG, le destinazioni d'uso sono classificate come di seguito:

Funzioni abitative F1

- F1/1 Abitazioni residenziali
- F1/2 Residence, abitazioni collettive

Funzioni terziarie F2

- F2/1 Esercizi di vicinato
- F2/2 Medie strutture di vendita
- F2/3 Grandi strutture di vendita
- F2/4 Commercio all'ingrosso
- F2/5 Riparazione di beni di consumo personali e per la casa
- F2/6 Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione
- F2/7 Prodotti da forno e alimentari
- F2/8 Attività di servizi alle famiglie: lavanderie, servizi dei parrucchieri e di trattamenti di bellezza, servizi dei centri per il benessere fisico
- F2/9 Attività degli studi legali e notarili, contabilità, consulenza fiscale e societaria, attività degli studi di architettura, ingegneria ed altri studi tecnici, attività immobiliari, studi medici, studi odontoiatrici, studi veterinari, studi per assistenza sociale
- F2/10 Servizi per le imprese, informatica e attività connesse, attività di noleggio, ricerca e sviluppo
- F2/11 Manutenzione e riparazione di autoveicoli e motocicli
- F2/12 Attività culturali e ricreative, attività di organizzazioni associative, corsi di formazione e perfezionamento ed altre attività di insegnamento
- F2/13 Banche, attività di intermediazione finanziaria, assicurazioni, poste e telecomunicazioni
- F2/14 Sanità e assistenza sociale
- F2/15 Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi
- F2/16 Attività dei centri di telefonia in sede fissa

Funzioni produttive F3

- F3/1 Artigianato produttivo e industria manifatturiera
- F3/2 Depositi e magazzini
- F3/3 Impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori
- F3/4 Attività di movimentazione merci e magazzinaggio
- F3/5 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- F3/6 Industrie estrattive

Funzioni agricole F4

- F4/1 Abitazioni agricole
- F4/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- F4/3 Impianti produttivi agro-alimentari
- F4/4 Allevamento di animali
- F4/5 Attività dei servizi connessi all'agricoltura e alla zootecnia
- F4/6 Agriturismo

Funzioni alberghiere e congressuali F5

- F5/1 Alberghi e motel
- F5/2 Pensioni e affittacamere
- F5/3 Centri congressuali
- F5/4 Mense e fornitura di pasti preparati

2.5. Disciplina urbanistica commerciale

2.5.1. Ambito di applicazione e definizioni

Le seguenti disposizioni trovano applicazione nell'esercizio dell'attività commerciale, nei limiti stabiliti dall'articolo 4 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114.

Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio al decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, alla legge regionale 23 luglio 1999, n. 14 e al regolamento regionale 21 luglio 2000 n. 3 e successive modificazioni e integrazioni.

2.5.2. Tipologie distributive

Le previsioni di carattere commerciale sono classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dalla normativa vigente in materia. A base della classificazione è assunto l'esercizio commerciale, inteso come luogo variamente denominato (negoziato, bottega, rivendita, magazzino ecc...) in cui si svolge l'attività di vendita.

Gli esercizi commerciali sono distinti in:

- a) esercizi di vicinato – esercizio commerciale avente superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- b) medie strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2500 mq;
- c) grandi strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
- d) centro commerciale – una media o 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.

Per superficie di vendita (Sv) si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

2.5.3. Norme procedurali di natura urbanistica

L'esecuzione delle previsioni del presente PR per quanto attiene alla realizzazione di nuove medie strutture di vendita e agli ampliamenti di tali insediamenti, sono subordinate a preventiva pianificazione attuativa, ai sensi e per gli effetti di cui al Regolamento Regionale 21 luglio 2000 n. 3 e successive modificazioni e integrazioni.

Nel caso di ampliamenti di medie strutture di vendita non superiori al 40% della superficie esistente di vendita, sono ammessi interventi edilizi diretti senza preventiva pianificazione attuativa, fermo restando l'obbligo di previsione, nei modi e nei termini previsti dalla legislazione vigente in materia, della dotazione di servizi nelle quantità previste dal PS.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali o l'ampliamento di esercizi commerciali esistenti ricadenti in aree assoggettate a piani esecutivi già vigenti alla data di adozione del presente PGT, sono subordinate all'adeguamento della dotazione di servizi alle quantità previste dal PS, da intendersi quale integrazione alle quantità già oggetto di convenzionamento.

2.5.4. Contestualità tra le procedure urbanistiche e le procedure commerciali

Il procedimento di formazione dei piani attuativi che prevedono l'insediamento di medie strutture di vendita, deve essere contestuale a quello di autorizzazione all'apertura. La verifica di ammissibilità urbanistica connessa all'istruttoria per l'emissione dell'autorizzazione commerciale è condotta sulla

base della compatibilità dell'intervento alle disposizioni del PGT e degli strumenti di pianificazione regionale e provinciale. L'autorizzazione commerciale può prescrivere particolari disposizioni da osservare nella formazione del piano attuativo e nella relativa convenzione urbanistica.

I termini di inizio dell'attività prescritti dalla autorizzazione commerciale inizieranno a decorrere dalla data di efficacia del piano attuativo.

2.5.5. Norme per l'insediamento e la gestione delle attività dei centri di telefonia in sede fissa

L'esercizio dell'attività di cessione al pubblico del servizio di telefonia in sede fissa è assoggettato alle norme di cui alla legge regionale 3 marzo 2006 n. 6. Il PR definisce gli ambiti territoriali nei quali è ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa; il loro insediamento è in ogni caso subordinato alla disponibilità di aree per parcheggi, nonché alla compatibilità con le altre funzioni urbane e con la viabilità di accesso.

In particolare, fermo restando l'eventuale reperimento delle aree o dotazioni aggiuntive per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dovute nei casi di mutamento delle destinazioni d'uso, l'insediamento delle attività dei centri di telefonia in sede fissa è comunque subordinato al reperimento della dotazione di parcheggi privati pertinenziali nella misura determinata per le nuove costruzioni.

3.- REGOLE PER LA GESTIONE DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO

3.1. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio

Il PR assume il concetto di paesaggio definito dalla Convenzione Europea del Paesaggio, ratificata con legge 9 gennaio 2006, n.14, *quale determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.*

Gli obiettivi generali del PR, in materia di paesaggio sono:

- tutelare e conservare i beni, i luoghi e i valori riconosciuti;
- promuovere l'identità locale nel rispetto del principio di sostenibilità;
- riqualificare condizioni di compromissione e di degrado;
- indirizzare e coordinare le azioni locali e settoriali di tutela e valorizzazione del paesaggio.

Il PR individua la gestione del paesaggio come finalità prioritaria, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, per orientare e armonizzare le trasformazioni indotte dai processi di sviluppo sociali, economici e ambientali verso azioni condivise e compatibili.

Il PR promuove la salvaguardia del paesaggio mediante azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici, giustificate dal valore di patrimonio identitario.

Gli indirizzi e le finalità espresse nel PR costituiscono un riferimento anche per la valutazione della sensibilità dei luoghi in relazione all'esame paesaggistico dei progetti.

Nell'elaborato di PR sono riportati gli elementi che assumono rilevanza paesaggistica per le loro caratteristiche naturali, storiche, percettive, simboliche.

Per le aree comprese nel "Parco regionale di cintura metropolitana Parco Agricolo Sud Milano", è fatto espresso rinvio, anche qualora non espressamente richiamate, alle disposizioni di cui al vigente Piano Territoriale di Coordinamento che regolamentano gli elementi del paesaggio.

3.2. Boschi

Il PR individua come boschi, conformemente ai rilievi del Piano di Indirizzo Forestale decennio 2004-2014 della Provincia di Milano, le aree ricoperte da vegetazione prevalentemente arborea che corrispondono alla definizione di bosco ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 28 ottobre 2004 n. 27.

Le finalità della tutela per questi elementi sono volte a:

- *garantire il consolidamento e il potenziamento delle forme vegetazionali boschive,*
- *favorire la ricompattazione degli habitat vegetali, animali e degli ecosistemi al fine di promuovere la protezione degli ecosistemi, la conservazione della biodiversità, la difesa idrogeologica, la salvaguardia del paesaggio e delle tradizioni culturali.*

All'interno delle superfici boscate è vietato :

- qualsiasi intervento di nuova costruzione
- la realizzazione di nuove strade
- l'introduzione di specie vegetali estranee
- erigere recinzioni che non siano riferibili alle immediate pertinenze dei fabbricati.

3.3. Filari, siepi e arbusteti

Il PR individua filari, siepi e arbusteti quali elementi vegetazionali di significativo interesse naturalistico e paesistico che, posti prevalentemente tra i diversi appezzamenti, lungo i percorsi agricoli ed i canali irrigui, contraddistinguono e connotano il paesaggio agrario.

Le finalità della tutela per questi elementi sono volte a :

- *recuperare, ricostruire, potenziare la trama storica del rapporto vegetazione – acqua – coltivazioni, che costituisce una caratteristica significativa del paesaggio agrario, delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale;*

3.4. Marcite

Il PR identifica la marcita posta a sud-ovest del territorio comunale, in prossimità dell'attraversamento della Strada Provinciale n° 232 con il canale scolmatore, quale emergenza testimoniale di pregio sotto il profilo ecologico, naturalistico e paesistico.

Le finalità della tutela è volto a:

- *salvaguardare la marcita quale importante testimonianza di interesse storico e culturale del paesaggio agrario.*

Ai sensi dell'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C. del P.A.S.M., le marcite possono essere eliminate solo previa autorizzazione dell'Ente gestore del parco, sentito il parere tecnico-agronomico del competente servizio della Provincia di Milano.

3.5. Frutteti e arboricoltura da legno

Si tratta di complessi vegetazionali presenti nelle aree agricole, fortemente connotativi del paesaggio agrario per il loro impianto ordinato.

Le finalità della tutela per questi elementi sono volte a:

- *conservare gli impianti quali testimonianza di interesse culturale del paesaggio agrario;*
- *riqualificare le aree in stato di abbandono, anche attraverso la promozione di iniziative per la creazione di orti botanici finalizzati a scopi didattici e di conservazione ed arricchimento del patrimonio vegetale.*

Nel rispetto delle norme di settore vigenti, sono comunque ammessi i nuovi impianti.

3.6. Specchi d'acqua

Si tratta della cava dismessa sita ad est del territorio comunale.

Le finalità della tutela per questo elemento sono volte alla:

- *conservazione della vegetazione acquatica emergente;*
- *riqualificazione paesistica e di uso delle rive*

All'interno ed ai margini del bacino è vietato :

- la navigazione a motore
- l'asportazione della vegetazione delle sponde, salvo lo sfalcio;
- l'accesso al pubblico per una quota continua pari al 20% del totale delle sponde.

3.7. Fontanili e canali naturalizzati

Il PR promuove la tutela del sistema dei fontanili che costituiscono una emergenza testimoniale storico-archeologica di grande rilievo e che si configurano come elementi di valore ecologico e naturalistico connotativi del paesaggio della pianura irrigua lombarda. Coerentemente al quadro conoscitivo dello studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, è individuato il seguente repertorio dei fontanili attivi esistenti, secondo le denominazioni attribuite dal Sistema Informativo Acque Superficiali (SIAS) della Provincia di Milano:

- Laghetto
- Barona

- Trebbia
- Brolo b
- Brolo
- Becché
- Fontaniletto
- Gallina
- Testone III
- Brughese
- Garatta
- Nuovo II
- Nuovo I
- Cicogna

Le finalità della tutela per questi elementi sono volte al:

- *mantenimento in uso del sistema;*
- *rispetto rigoroso del microambiente;*
- *ripristino ambientale e mantenimento dell'equilibrio dell'ecosistema rurale-urbano;*

I fontanili devono essere attivamente conservati dai proprietari e/o conduttori nel loro assetto tradizionale, effettuando tutte le operazioni di pulitura e drenaggio volte ad impedire l'eventuale riempimento spontaneo.

L'eventuale risagomatura del fondo, la captazione di acqua, le modifiche del regime, devono essere finalizzate al miglioramento del regime irriguo.

E' vietata l'immissione nelle teste e nelle aste, di acque fognarie o reflui di qualsiasi natura.

Entro la fascia minima di m 10 dal limite dell'incisione morfologica della testa e lungo l'asta, almeno per il primo tratto di derivazione (200 m), deve essere mantenuta la vegetazione spontanea.

Fuori dal perimetro del centro abitato, così come delimitato con deliberazione della Giunta Comunale n. 453 del 30 giugno 1993, sono vietati gli interventi di nuova costruzione entro una fascia di m. 100 misurati dall'orlo della testa del fontanile e di metri 50 misurati dal limite della incisione morfologica lungo l'asta del fontanile.

Entro il perimetro del centro abitato, così come delimitato con deliberazione della Giunta Comunale n. 453 del 30 giugno 1993, sono vietati gli interventi di nuova costruzione entro una fascia di m. 10 misurati dall'orlo della testa del fontanile e dal limite della incisione morfologica lungo l'asta del fontanile. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, dovrà essere osservata la distanza minima di m. 10, misurati dall'orlo della testa del fontanile e dal limite della incisione morfologica lungo l'asta del fontanile

3.8. Canale scolmatore e altri canali artificiali

IL PR individua il Canale Scolmatore delle Piene di Nord-Ovest e il sistema del reticolo irriguo, per la rilevanza paesaggistica ai fini della leggibilità della struttura territoriale e quali elementi testimoniali del paesaggio agrario.

Gli obiettivi di tutela sono finalizzati alla conservazione del sistema irriguo complessivo in modo da:

- *conservare l'integrità dei manufatti attraverso interventi di ripristino e restauro dell'alveo, strade alzaia, chiuse, bocche di presa, attraversamenti;*
- *promuovere interventi di manutenzione e recupero ambientale;*
- *potenziare la percorribilità delle sponde, al fine di incentivare la fruizione ricreativa.*

Lungo il canale scolmatore, fuori dal perimetro del centro abitato, così come delimitato con deliberazione della Giunta Comunale n. 453 del 30 giugno 1993, è vietata l'edificazione per una fascia

di m. 51 misurati dall'asse del canale; entro il perimetro del centro abitato, è vietata l'edificazione per una fascia di m. 41 misurati dall'asse del canale.

Per gli altri canali sono imposti i limiti di arretramento alla nuova edificazione per una profondità di m. 10 dal piede dell'argine esterno per i corsi d'acqua arginati o dal ciglio esterno per i canali in trincea. Sono vietate le opere di copertura, di intubamento, di rettifica degli alvei e la manomissione o riduzione della vegetazione ripariale.

3.9. Percorsi di interesse storico-paesistico

Sul territorio comunale il PR individua i seguenti percorsi di interesse storico-paesistico:

- il tracciato della SP 232 che attraversa il territorio comunale in direzione nord-sud;
- il tracciato interno all'area urbana che collega il Bareggino, il centro storico di Bareggio e, attraverso Via della Madonna Pellegrina, il nucleo di San Martino;
- il percorso dell'attuale via Cusago che collega il centro storico di Bareggio con il comune di Cusago;
- l'Alzaia sud del canale scolmatore che, ai sensi delle prescrizioni contenute nell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C. del P.A.S.M., deve essere considerata a priorità ciclo-pedonale;
- il percorso che congiunge l'Alzaia sud del canale scolmatore al centro di Bareggio.

Le finalità della tutela per questi elementi sono volte a:

- *riconoscere e potenziare i valori storici, culturali e paesaggistici di manufatti viari che abbiano mantenuto rilevanza nel corso del tempo*
- *promuovere interventi per la ridefinizione del percorso originario, il potenziamento della vegetazione esistente e la salvaguardia degli elementi e manufatti di arredo dei percorsi stessi.*

3.10. Alberi di interesse monumentale

E' vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale individuati dalla competente Provincia nell'elaborato di PTCP serie 3, inclusi nell'elenco provinciale e riportati nell'elaborato di PR 1. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato dal Comune previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche -forestali.

4.- REGOLE PER LA GESTIONE DELLE UNITÀ URBANISTICHE

4.1. Unità urbanistiche

Il PR, al fine di promuovere la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi locali, la tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti, il miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione e il corretto governo del territorio, articola gli ambiti paesaggistici individuati nel DP nelle seguenti unità urbanistiche:

aree di valore agronomico e di interesse naturalistico

- riserve naturali
- aree di rispetto delle riserve naturali
- zona di transizione
- zona di tutela e valorizzazione paesistica
- area della produzione agraria

tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali

- centri storici e nuclei di antica formazione
- edifici di impianto tradizionale
- tessuti intensivi
- tessuti estensivi
- tessuti risultanti da interventi urbanistici preventivi
- residenze con giardino

insediamenti a prevalente caratterizzazione produttiva

- tessuti ad alta densità
- tessuti a media densità
- tessuti a bassa densità
- impianti di distribuzione carburanti

aree non soggette a trasformazione urbanistica

- ambiti estrattivi
- sistema della viabilità

4.2. Aree di valore agronomico e di interesse naturalistico

Si tratta delle zone ad uso agricolo poste prevalentemente a sud degli insediamenti residenziali ed a nord della zona produttiva, quasi totalmente localizzate all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud di Milano.

La copertura del suolo evidenzia colture a carattere estensivo con una significativa presenza di elementi naturali posti prevalentemente ai margini degli appezzamenti, delle strade veicolari e campestri e delle aree a ridosso dei tessuti edificati.

La rete costituita da fontanili, canali irrigui, elementi di equipaggiamento del paesaggio, condiziona e caratterizza in modo significativo l'assetto complessivo dell'ecomosaico agricolo.

Gli indirizzi di valorizzazione ecologica individuati dal PR sono finalizzati a:

- *interventi di tutela e trasformazione guidata delle attività agricole, orientati a favorire lo sviluppo complessivo del territorio rurale e mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico e valore paesistico;*
- *contribuire a raccordare l'attività agricola produttiva con quelle di tutela vegetazionale-faunistica e ambientale paesaggistica;*
- *tutelare e valorizzare tutti gli elementi che caratterizzano il paesaggio e l'ambiente agrario, quali: alberature, fasce boscate, siepi, filari, fontanili, zone umide, marcite, reticolo idrico naturale ed artificiale e potenziare le connessioni con unità significative dell'area urbana.*

Nelle zone di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico le azioni devono essere finalizzate al mantenimento ed al potenziamento delle situazioni ecotonali ed alla costituzione di corridoi ecologici.

Nella zona di tutela e valorizzazione paesistica gli interventi mirano alla tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali la rete irrigua, la vegetazione arborea arbustiva ed erbacea di ripa e bordo campo.

Nelle aree agricole intercluse ed ai margini dell'edificato il PR promuove azioni di salvaguardia per il riequilibrio dell'ambiente urbano con particolare attenzione a quelle porzioni a contatto con l'edificato. Incentiva forme d'uso a basso impatto ambientale e la tutela degli elementi vegetali di equipaggiamento del paesaggio e promuove azioni rivolte al potenziamento delle connessioni tra elementi lineari posti all'interno ed esterno dell'area urbana.

E' prescritta la conservazione e la valorizzazione dei manufatti di interesse storico, culturale, ambientale e tradizionale e degli elementi paesaggistici, e più precisamente:

- la valorizzazione dei manufatti edilizi tramite interventi tendenti al ripristino della tipologia e/o degli elementi testimoniali significativi;
- la conservazione delle zone destinate all'uso agricolo e boschivo con la valorizzazione dei loro elementi costitutivi quali i collegamenti storici, i viali di accesso, la forma dei coltivi, la qualità dei filari e delle siepi, i fontanili e gli altri elementi di irrigazione, ecc.
- la valorizzazione dei manufatti edilizi di interesse storico-culturale tramite interventi tendenti al ripristino della tipologia e/o degli elementi testimoniali significativi.

4.2.1. Riserva naturale del Fontanile Nuovo

L'unità urbanistica è regolamentata dalle disposizioni di cui all'articolo 28 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Agricolo Sud Milano. In tale ambito si applicano le disposizioni di cui al piano di gestione delle riserva naturale.

4.2.2. Area di rispetto della Riserva naturale del Fontanile Nuovo

L'unità urbanistica è regolamentata dalle disposizioni di cui all'articolo 28 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Agricolo Sud Milano. In tale ambito si applicano le disposizioni di cui al piano di gestione delle riserva naturale.

4.2.3. Zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico

Interessa la zona posta a sud del territorio comunale che circonda la Riserva del Fontanile Nuovo. Il suo ruolo è finalizzato al mantenimento e potenziamento degli elementi ecotonali ed alla promozione di corridoi ecologici tra le zone classificate di interesse naturalistico dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Agricolo Sud Milano.

All'interno dell'unità urbanistica è incentivato il permanere delle attività agricole tradizionali adottando tecniche agronomiche compatibili con l'ambiente ed il potenziamento dei caratteri di naturalità, attraverso azioni di miglioramento della vegetazione presente.

L'unità urbanistica è regolamentata dalle disposizioni di cui all'articolo 32 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Agricolo Sud Milano.

Prescrizioni generali

In tali aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e 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. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati alle prescrizioni di cui agli articoli 59 e seguenti della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Nelle aree di pertinenza degli edifici sono da prevedersi la tutela e il potenziamento della permeabilità dei suoli ed il miglioramento della dotazione vegetale attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.

Indici urbanistico-ecologici

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo

Uf = a) 0,06 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

b) 0,01 mq/mq, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

c) 0,03 mq/mq sugli altri terreni agricoli.

H = 2 piani – 7,50 m

Per le attrezzature e le infrastrutture produttive

Rc = 10 %

H = 9,00 m

per le serre

Rc = 40 %

H = 7,50 m

Interventi edilizi

Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione conservativa e non conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e nuove costruzioni degli insediamenti agricoli esistenti per comprovate esigenze dell'azienda agricola.

Destinazioni d'uso

-principali

Funzioni agricole F4

-non ammissibili

Funzioni abitative F1

Funzioni terziarie F2

Funzioni produttive F3

F4/3 - F4/4 limitatamente agli impianti zootecnici intensivi

Funzioni alberghiere e congressuali F5

4.2.4. Zona di tutela e valorizzazione paesistica

Si riferisce ad aree agricole che pur conservando e sviluppando la loro funzione produttiva, conservano i caratteri originali del paesaggio agrario. L'obiettivo per tali zone è finalizzato a conservare le caratteristiche tipiche degli elementi compositivi del paesaggio, integrandolo con nuove possibilità fruttive ed economiche derivanti dalle valenze ambientali presenti. In tali aree, inoltre, si deve tendere al mantenimento ed alla ricostruzione della rete irrigua, dei viali alberati, filari o gruppi di alberi.

L'unità urbanistica è regolamentata dalle disposizioni di cui all'articolo 34 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Agricolo Sud Milano.

Prescrizioni generali

In tali aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e 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. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati alle prescrizioni di cui agli articoli 59 e seguenti della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Nelle aree di pertinenza sono da prevedersi la tutela e potenziamento della permeabilità dei suoli ed il miglioramento della dotazione vegetale attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.

Indici urbanistico-ecologici

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo

Uf = a) 0,06 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

b) 0,01 mq/mq, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

c) 0,03 mq/mq sugli altri terreni agricoli.

H = 2 piani – 7,50 m

Per le attrezzature e le infrastrutture produttive

Rc = 10 %

H = 9,00 m

Per le serre

Rc = 40 %

H = 7,50 m

Interventi edilizi

Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione conservativa e non conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento rispondenti ad esigenze funzionali e di adeguamento tecnologico delle attività e nuove costruzioni degli insediamenti agricoli esistenti per comprovate esigenze dell'azienda agricola.

Destinazioni d'uso

-principali

Funzioni agricole F4

-non ammissibili

Funzioni abitative F1

Funzioni terziarie F2

Funzioni produttive F3

F4/3 - F4/4 limitatamente agli impianti zootecnici intensivi

Funzioni alberghiere e congressuali F5

4.2.5. Aree della produzione agraria

Interessano le zone esterne agli insediamenti urbani e comprese, per la maggior parte, nel perimetro del Parco Agricolo Sud di Milano. Il PR ne riconosce un ruolo significativo, dove obiettivi prioritari sono la conservazione e tutela dell'attività agricola e la valorizzazione delle risorse naturali. In tali zone vengono confermati gli usi agricoli, attraverso forme di gestione ecocompatibili delle procedure colturali con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici, e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani.

La disciplina di dette aree è regolamentata dall'articolo 25 delle norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e dai relativi piani di settore.

Prescrizioni generali

In tali aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e 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. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati alle prescrizioni di cui agli articoli 59 e seguenti della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Indici urbanistico-ecologici

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo

Uf = a) 0,06 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
b) 0,01 mq/mq, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
c) 0,03 mq/mq sugli altri terreni agricoli.

H = 2 piani – 7,50 m

Per le attrezzature e le infrastrutture produttive

Rc = 10 %

H = 9,00 m

per le serre

Rc = 40 %

H = 7,50 m

Interventi edilizi

Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione conservativa e non conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione per comprovate esigenze inerenti all'attività agricola.

Destinazioni d'uso

-principali

Funzioni agricole F4

-non ammissibili

Funzioni abitative F1

Funzioni terziarie F2

Funzioni produttive F3

F4/4 limitatamente agli impianti zootecnici intensivi

Funzioni alberghiere e congressuali F5

4.2.6. Edifici esistenti in aree agricole non più adibiti ad usi agricoli

Ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il PR individua nell'elaborato PR1, gli edifici esistenti in aree agricole non più adibiti ad usi agricoli.

Per le aree ricomprese nel "Parco regionale Agricolo Sud Milano", la disciplina di detti immobili è regolamentata dall'articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C del P.A.S.M.

Prescrizioni generali

Nelle aree di pertinenza sono da prevedersi la tutela e potenziamento della permeabilità dei suoli ed il miglioramento della dotazione vegetale attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.

Sono ammissibili:

- gli interventi per la manutenzione degli elementi viari e spazi di sosta esistenti per i mezzi di trasporto motorizzati;
- la realizzazione e la manutenzione di percorsi pedonali e ciclabili, i quali non devono essere asfaltati, né pavimentati con altri materiali impermeabilizzanti;
- la tutela e manutenzione della vegetazione esistente con nuova formazione di filari e siepi arboreo arbustive in appoggio ai confini ed ai percorsi adiacenti.

Indici urbanistico-ecologici

If = esistente

Ip = 30%

H = piani esistenti – altezza esistente

Interventi edilizi

E' ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante i seguenti interventi di trasformazione conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Destinazioni d'uso:

E' prescritto il mantenimento della destinazione d'uso in essere.

4.2.7 Trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali

Per le aree ricomprese nelle "aree della produzione agraria", la disciplina di detti immobili è regolamentata dall'articolo 25 delle norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

4.3. Centri storici e nuclei di antica formazione

Sulla base della lettura della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano (1888), in conformità alla individuazione compiuta dal PTCP della Provincia di Milano ed in ragione della configurazione del tessuto edilizio storico e tradizionale presente sul territorio comunale di Bareggio, il PR identifica i nuclei storici di Bareggio, del Bareggino, e di San Martino.

Si tratta degli insediamenti localizzati nella zona centrale dell'area urbana comprendente gli edifici che hanno mantenuto una loro identità tipologica e morfologica tale da essere riconoscibili ancora oggi. L'edificato storico costituisce tuttora la parte più significativa di tessuto urbano dei principali nuclei consolidati. La conformazione dei lotti ivi presenti e l'esigua presenza di spazi aperti, ad eccezione della piazza del comune dove trova luogo l'unico edificio di recente edificazione, ne restituiscono un ambito omogeneo con indice di impermeabilizzazione elevato. Significativa è, comunque, la presenza di alcuni lotti con corti e/o giardini interni con vegetazione arborea e arbustiva.

La natura degli elementi costitutivi, il ruolo dell'ambito all'interno del territorio e le previsioni di gestione dei tessuti limitrofi, orientano gli obiettivi al mantenimento e potenziamento delle corti e delle aree libere interne ai lotti sia esistenti che soggetti ad interventi di riqualificazione provvisti di copertura vegetale significativa.

Classificazione del patrimonio storico, culturale, ambientale e tradizionale

Gli edifici e i manufatti di particolare interesse storico, culturale, ambientale e tradizionale sono identificati nell'elaborato denominato "schede di individuazione dei nuclei ed edifici di interesse storico" e sono così classificati:

edifici di rilevante valore architettonico e ambientale: sono gli edifici di interesse storico o artistico, tutelati ai sensi del decreto legislativo 42/2004.

edifici di valore architettonico e ambientale: si tratta degli edifici che per caratteristiche tipologiche, epoca di insediamento, criteri e modalità di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo e

per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, si possono definire come elementi caratterizzanti per il territorio dal punto di vista della cultura e della tradizione del luogo.

edifici con elementi di valore architettonico e ambientale: corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche e insediative sono da tutelare e preservare per parti significative.

Prescrizioni generali

I Centri storici e i nuclei di antica formazione sono soggetti a politiche ed interventi di conservazione e valorizzazione ambientale ed edilizia tesi alla salvaguardia e al recupero dell'identità storica e tradizionale degli insediamenti.

In tali ambiti gli interventi sul patrimonio esistente devono rientrare nella categoria degli interventi conservativi e sono in ogni caso subordinati alla tutela degli elementi originari ancora conservati, costitutivi delle tipologie e delle aggregazioni.

In ogni caso gli interventi edilizi dovranno tendere alla salvaguardia degli aspetti di interesse storico-testimoniale in riferimento sia alla conformazione degli interi insediamenti che alla configurazione dei corpi edilizi.

Gli interventi edilizi, oltre a salvaguardare gli elementi ancora presenti in condizione originaria, dovranno porre particolare riguardo alle caratteristiche essenziali e distintive dei diversi impianti insediativi, alla conservazione delle preesistenze e delle aree libere di pertinenza. Il recupero delle singole tipologie dovrà integrarsi con l'intero insediamento, salvaguardando i rapporti originari tra spazi d'uso comune o privato e l'assetto planivolumetrico complessivo.

Prescrizioni particolari

Tutela della tipologia e degli elementi costitutivi degli edifici di carattere storico, culturale, ambientale e tradizionale

Sono consentiti esclusivamente interventi di tipo conservativo, orientati alla salvaguardia della configurazione dei corpi edilizi tutelandone la tipicità intrinseca nonché gli elementi ancora conservati in condizione originaria.

In ogni caso per tutti gli interventi sull'esistente si dovrà tendere alla salvaguardia degli aspetti di interesse storico-culturale sia con riferimento alle caratteristiche del tessuto edilizio che agli eventuali elementi complementari significativi: è da escludersi l'uso di materiali e di soluzioni tecnologiche non congrue alla specificità di ciascuna tipologia tali da pregiudicarne la conservazione e l'integrità.

I caratteri tipologici, costruttivi e stilistici che devono essere conservati e valorizzati sono in particolare:

- la sagoma dell'edificio, la sua articolazione volumetrica e la morfologia della copertura;
- la posizione e la conformazione degli androni, degli atrii d'ingresso e dei corpi scala che assumono particolare rilievo nel rapporto con la configurazione esterna degli spazi;
- il disegno dei fronti e delle aperture; le caratteristiche ed i materiali delle finiture esterne, inferrate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni, ecc...;
- recinzioni ed elementi di pregevole e unitaria definizione degli spazi a cortile e a giardino, ivi comprese le alberature;
- altre opere murarie interne ed esterne di significativa testimonianza della cultura progettuale e costruttiva dell'epoca di appartenenza.

Negli edifici di matrice rurale il riferimento guida per gli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica, deve consistere nella lettura del processo costitutivo dell'edificio, nella logica di accrescimento propria della specifica tipologia. Ai fini del riuso dei fienili possono essere realizzate nuove partizioni orizzontali, con tecniche costruttive e materiali consoni, e verticali; l'inserimento di eventuali nuove finestre deve essere coerente con i caratteri del tipo edilizio. È da conservarsi inoltre ogni elemento tradizionale tipico della cultura contadina.

Il recupero dei fienili e dei rustici di origine agricola e il loro riutilizzo funzionale, è comunque assoggettato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- l'intervento edilizio non deve comportare aumento della superficie coperta;
- l'intervento edilizio non deve comportare aumento dell'altezza massima esistente;

- devono essere mantenute, per quanto tecnicamente possibile, la struttura portante dei corpi di fabbrica, le pareti perimetrali e la copertura;
- eventuali elementi architettonici degradati e non recuperabili, potranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia e salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;
- nel caso di intervento di recupero non esteso all'intera unità edilizia, l'intervento di recupero è assoggettato a permesso di costruire convenzionato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della LR 12/2005, finalizzato a mantenere il carattere architettonico unitario del manufatto.

Tutela delle aree di pertinenza

Le aree di pertinenza si articolano in:

- corti, spazi lastricati e altre pertinenze di pregio
- corti, spazi acciottolati di particolare valore culturale
- parchi, giardini e altre aree di particolare valore ambientale

Su queste aree è consentita l'esecuzione di opere tendenti alla riqualificazione funzionale delle pertinenze, compresa l'eventuale eliminazione delle parti incongrue, in riferimento all'unitarietà delle tipologie. L'eventuale realizzazione di autorimesse non deve comportare la compromissione di pregevoli sistemazioni a giardino e deve essere attuata con modalità e materiali coerenti con la cultura costruttiva, distributiva e compositiva del contesto.

Gli interventi edilizi devono essere orientati a mantenere o ripristinare le pavimentazioni tradizionali quali ciottoli, lastre di pietra, terra battuta o erba. Oltre a tali materiali è consentito l'uso del porfido e delle pavimentazioni cementizie contenenti polveri di pietra o porfido. È vietato l'uso esclusivo di conglomerati bituminosi o calcestruzzo.

È inoltre prescritta la conservazione degli elementi successivamente elencati, qualora rivestano particolare pregio o significativo riferimento rispetto all'insediamento nel quale ricadono:

- lastricature a pietre piatte o in costa, acciottolati di vario genere, ammattonati
- recinzioni, pilastrature segna-ingresso, portali;
- elementi accessori quali fontane e pozzi, forni e fornacette, e altri manufatti che testimoniano la cultura materiale del luogo
- arredi vegetali vari di giardini ed orti.

Muri e recinzioni: è obbligatorio il ripristino delle recinzioni lapidee esistenti e la loro integrazione con conci di pietra locale e di dimensioni simili a quelle dell'organismo originario. In caso di allargamento stradale è consentita la demolizione e la ricostruzione di muri, purché venga eseguita con gli stessi materiali e rispettando le forme preesistenti.

Nelle recinzioni urbane è consentito l'impiego del ferro preferibilmente battuto con dimensioni e disegno tradizionale.

Indici urbanistico-ecologici

If = esistente

Rc = esistente

Ip = 30%

H = piani esistenti – altezza esistente

A = 1 albero/100 mq

Ar = 1 arbusti/100 mq

Interventi edilizi

Ad eccezione degli edifici di rilevante valore architettonico e ambientale, identificati nell'elaborato denominato "*schede di individuazione dei nuclei ed edifici di interesse storico*" è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante i seguenti interventi di trasformazione conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici di rilevante valore architettonico e ambientale è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante i seguenti interventi di trasformazione conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

Per le aree specificatamente individuate nell'elaborato di PR e identificate con la lettera A, sono ammessi, previo permesso di costruire convenzionato ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della LR 12/2005, interventi di nuova costruzione con i seguenti parametri:

It = 0,4 mq/mq

Rc = 30 %

Ip = 30%

H = 3 piani – 11,50 m

A = 1 albero /80 mq

Ar = 1 arbusto /80 mq

Per le aree specificatamente individuate nell'elaborato di PR e identificate con la lettera B, sono ammessi, previo permesso di costruire convenzionato ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della LR 12/2005, interventi di nuova costruzione con i seguenti parametri:

It = 0,666 mq/mq

Rc = 30 %

Ip = 30%

H = 3 piani – 11,50 m

A = 1 albero /80 mq

Ar = 1 arbusto /80 mq

Il permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo studio in merito alle caratteristiche paesistiche e fisico-morfologiche che connotano il contesto esistente, deve promuovere, nel rispetto dell'impianto urbano di matrice storica, l'inserimento dell'intervento integrativo nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico funzionali che per quelli architettonico – espressivi.

Destinazioni d'uso:

-principali

Funzioni abitative F1

-non ammissibili

F2/2 - F2/3 - F2/4 - F2/10 - F2/11 - F2/14

Funzioni produttive F3

F4/2 - F4/3 - F4/4

Funzioni alberghiere e congressuali F5

4.4. Insediamenti consolidati prevalentemente residenziali

Comprende la maggior parte del sistema insediativo attuale con un'evoluzione morfologica che parte dall'iniziale espansione avvenuta a ridosso dei nuclei storici e attestato lungo l'asse viario principale, fino alle più recenti formazioni.

Il tessuto prevalente è quello estensivo organizzato in lotti con tipologia predominante a casa unifamiliare nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa a 2 e 3 piani, casa a schiera) dove la presenza di area libera e relativa copertura vegetale restituisce isolati più o meno impermeabilizzati.

Le aree a carattere intensivo riguardano edifici pluripiano compresi nel tessuto o posti ai margini dell'area urbana, e l'edificato di completamento organizzato sul principio dell'allineamento su strada.

Un nucleo distinto e di più recente edificazione comprende insediamenti localizzati in prossimità dell'asse viario della S.S.11, e riguarda tessuti eterogenei formati da interventi unitari costituiti da blocchi residenziali a schiera od in linea pluripiano con una significativa percentuale di aree verdi condominiali o private.

Un ruolo rilevante viene attribuito a zone contraddistinte da significativo livello di naturalità, situate ai margini dei tessuti consolidati o interposte nelle aree urbane:

- Parco Arcadia dove all'interno trova luogo il fontanile maggiormente a nord nel territorio del comune di Bareggio;
- Area boscata e fontanile posti a sud del recente insediamento "Il Bareggino";
- Il fontanile "Barona" con il tratto dell'asta posto all'interno di tessuti edificati prevalentemente residenziali a carattere estensivo con edifici mono-bifamiliari.

Il quadro ecologico complessivo mette in risalto i seguenti aspetti:

- un ruolo strutturale che condiziona spazialmente e funzionalmente in modo rilevante l'assetto dei tessuti edificati è costituito dai percorsi della viabilità. Ciò è percepibile nella rete capillare che organizza e contiene gli elementi costitutivi dei tessuti edificati dell'area urbana.
- l'ecomosaico risultante configura un insieme omogeneo di aree compatte con un alto indice di impermeabilizzazione, dove è riscontrabile un significativo grado di "porosità", identificabile prevalentemente nelle aree ad uso pubblico con discreto potenziale biotico ed isolati o lotti residenziali provvisti di copertura vegetale arboreo-arbustiva e pertinenze permeabili. Tale condizione è maggiormente rilevabile nella parte dell'ambito a nord del nucleo storico.
- la presenza di aree di "frangia urbana" che circoscrivono parte dell'ambito e presentano aree ecologicamente differenti per configurazione e qualità biotiche con significative unità ed elementi ad alta naturalità. Tali aree rappresentano un luogo di transizione tra l'ecosistema dei tessuti edificati e quello prevalentemente agricolo.

Gli indirizzi di valorizzazione ecologica perseguiti dal PR sono finalizzati

- *alla riconfigurazione degli elementi costitutivi del paesaggio*
- *al raggiungimento di un disegno complessivo che costruisce una rete di connessioni tra le aree di elevato potenziale biotico, interne ed ai margini dei tessuti edificati, ed un insieme di corridoi attestati prevalentemente lungo i percorsi veicolari riqualificati.*

Il PR promuove le seguenti azioni:

Nelle zone a significativa naturalità:

- tutela e valorizzazione delle condizioni di naturalità degli habitat presenti all'interno del Parco Arcadia attraverso azioni di incremento della vegetazione autoctona e l'organizzazione strutturale e funzionale e il potenziamento delle connessioni tra area urbana ed agricola;
- formazione di un sistema di corridoi di collegamento tra l'area urbana e quella agricola in appoggio al percorso di "interesse storico paesistico" esistente ed alle aree sportive di nuova formazione, attraverso il potenziamento degli elementi di equipaggiamento del paesaggio presenti e la realizzazione di siepi arboree arbustive e filari;
- salvaguardia e riqualificazione del Fontanile Barona con interventi di potenziamento delle condizioni di naturalità e formazioni vegetali all'interno ed esterno dei tessuti edificati.

Nei tessuti edificati:

- negli isolati o porzioni di essi o nei lotti singoli edificati provvisti di significativa copertura vegetale, tutela e potenziamento delle condizioni di naturalità esistenti attraverso un miglioramento della stratificazione vegetale presente e la salvaguardia della permeabilità dei suoli;
- nelle porzioni di tessuto con alto indice di impermeabilizzazione ed una bassa presenza di vegetazione, riqualificazione della permeabilità dei suoli e formazione di elementi vegetali tali da costituire un significativo incremento delle qualità biotiche e ridefinizione dei ruoli all'interno dell'ecomosaico;
- nelle aree soggette a trasformazione, incrementare la dotazione di aree permeabili e spazi con copertura vegetale e realizzare corridoi biotici significativi attraverso la connessione di aree e spazi pubblici e privati, mediante la formazione di vegetazione autoctona costituita da filari o siepi arboree ed arbustive di equipaggiamento delle pertinenze e dei percorsi di servizio creati;

- nelle aree di frangia, potenziamento della vegetazione esistente e realizzazione di unità lineari con vegetazione arboreo arbustiva, in grado di collegarsi alle strutture lineari di equipaggiamento del paesaggio agrario.

4.4.1. Edifici di impianto tradizionale

Si tratta di parti di tessuti con impianto edilizio su percorsi di matrice storica che presentano edifici con valori tipologici ed ambientali da salvaguardare. I tipi edilizi ricorrenti sono unità edilizie a schiera ed in linea con fronte sul filo strada ed il retro costituito da piccole corti ed aree di pertinenza utilizzate ad orto e/o giardino.

Prescrizioni generali

Tutela dei caratteri tipologici, costruttivi e compositivi delle aree di pertinenza a corte e/o orto/giardino, e potenziamento della permeabilità dei suoli e della vegetazione arboreo arbustiva presente.

Interventi edilizi

E' ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante i seguenti interventi di trasformazione conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Interventi di demolizione e ricostruzione sono da prevedersi esclusivamente all'interno delle corti ed aree di pertinenza, dove è ammessa la demolizione degli edifici o parti che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonico dell'ambiente.

Il relativo valore della SIp può essere utilizzato negli interventi di ristrutturazione edilizia comunque finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili e coerente con i caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.

Gli interventi, anche coinvolgendo unità edilizie differenti, devono fare riferimento ad un progetto edilizio unitario.

Indici urbanistico-ecologici

If = esistente

Rc = esistente

Ip = 30%

H = piani esistenti – altezza esistente

A = 1 albero/100 mq

Ar = 1 arbusti/100 mq

Destinazioni d'uso

-principali

Funzioni abitative F1

-non ammissibili

F2/2 - F2/3 - F2/4 - F2/10 - F2/11- F2/13 - F2/14

Funzioni produttive F3

F4/2 - F4/3 - F4/4

Funzioni alberghiere e congressuali F5

4.4.2. Tessuti consolidati intensivi

Trattasi di ambiti localizzati in modo puntuale nel territorio comunale, che comprendono aree edificate diversificate per assetto urbanistico, morfologia del lotto e carattere insediativo, ma riconducibili a tessuti formati da edifici pluripiano.

Prescrizioni generali

Le aree di pertinenza provviste di significativa vegetazione arboreo ed arbustiva dovranno essere rigorosamente conservate; gli interventi edilizi ove possibile dovranno prevedere la tutela e

potenziamento della stratificazione vegetale con essenze autoctone e posizionamento degli elementi arboreo arbustivi ai confini del lotto.

Indici urbanistico-ecologici

If = 0.666 mq/mq

Rc = 30%

Ip = 30%

H = 5 piani – 16,00 m

A = 1/100 mq

Ar = 2/100 mq

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione

Destinazioni d'uso

-principali

Funzioni abitative F1

-non ammissibili

F2/2 - F2/3 - F2/4 - F2/10 - F2/11 - F2/15 - F2/16

Funzioni produttive F3

Funzioni agricole F4

Funzioni alberghiere e congressuali F5

4.4.3. Tessuti consolidati estensivi

Tessuti a carattere estensivo diffusamente presenti nel territorio comunale, riconducibili a regole diversificate d'impianto, di suddivisione del suolo, di disposizione e rapporto con i tracciati viari e caratterizzati da edifici prevalentemente inferiori ai tre piani.

Prescrizioni generali

Ogni intervento dovrà porre attenzione alle relazioni funzionali con la strada di accesso e l'organizzazione complessiva degli spazi pertinenziali, nonché alla presenza di aree naturali di significativo valore ambientale. La riqualificazione dell'area di pertinenza sarà finalizzata al miglioramento delle condizioni di permeabilità ed al potenziamento della stratificazione vegetale arboreo arbustiva in prossimità dei confini del lotto.

Prescrizioni particolari

Al fine di integrare la realizzazione di edilizia sociale, le convenzioni di attuazione dei P.A, specificatamente individuati con apposita simbologia negli elaborati di PR, devono prevedere la realizzazione di alloggi di edilizia sociale ai sensi delle vigenti disposizioni da cedere o locare ai soggetti aventi i requisiti previsti dalle disposizioni regionali vigenti; gli alloggi da prevedere a tale scopo dovranno concorrere per il 50% della SIp massima ammissibile di ogni P.A.

Negli edifici di matrice rurale il riferimento guida per gli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica, deve consistere nella lettura del processo costitutivo dell'edificio, nella logica di accrescimento propria della specifica tipologia. Ai fini del riuso dei fienili possono essere realizzate nuove partizioni orizzontali, con tecniche costruttive e materiali consoni, e verticali; l'inserimento di eventuali nuove finestre deve essere coerente con i caratteri del tipo edilizio. È da conservarsi inoltre ogni elemento tradizionale tipico della cultura contadina.

Il recupero dei fienili e dei rustici di origine agricola e il loro riutilizzo funzionale, è comunque assoggettato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- l'intervento edilizio non deve comportare aumento della superficie coperta;
- l'intervento edilizio non deve comportare aumento dell'altezza massima esistente;

- devono essere mantenute, per quanto tecnicamente possibile, la struttura portante dei corpi di fabbrica, le pareti perimetrali e la copertura;
- eventuali elementi architettonici degradati e non recuperabili, potranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia e salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;

nel caso di intervento di recupero non esteso all'intera unità edilizia, l'intervento di recupero è assoggettato a permesso di costruire convenzionato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della LR 12/2005, finalizzato a mantenere il carattere architettonico unitario del manufatto.

Indici urbanistico-ecologici

If = 0,4 mq/mq

Rc = 30 %

Ip = 30 %

H = 3 piani – 11,50 m

A = 1/100 mq

Ar = 2/100 mq

Gli ambiti specificatamente individuati nell'elaborato di PR con apposito perimetro e con la sigla PAR1, PAR2, PAR3, PAR4. PAR5, PAR6 sono assoggettati a piano attuativo comunale con i seguenti parametri:

It = 0,4 mq/mq

Rc = 30 %

Ip = 30%

H = 3 piani – 11,50 m

A = 1 albero /80 mq

Ar = 1 arbusto /80 mq

Dotazione di servizi = nella quantità prescritta dal PS.

L'ambito specificatamente individuato nell'elaborato di PR con apposito perimetro e con la sigla PAR7, è assoggettati a piano attuativo comunale con i seguenti parametri:

It = 0,6 mq/mq

Rc = 30 %

Ip = 30%

H = 3 piani – 11,50 m

A = 1 albero /80 mq

Ar = 1 arbusto /80 mq

Dotazione di servizi = nella quantità prescritta dal PS.

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione

Destinazioni d'uso

-principali

Funzioni abitative F1

-non ammissibili

F2/2 - F2/3 - F2/4 – F2/5 -F2/10 - F2/11 - F2/12 - F2/13 - F2/15 - F2/16

Funzioni produttive F3

Funzioni agricole F4

Funzioni alberghiere e congressuali F5

4.4.4. tessuti derivanti dall'attuazione di piani urbanistici attuativi

In tali unità di urbanistiche sono ricompresi gli ambiti di conferma delle previsioni di cui ai piani attuativi approvati precedentemente all'adozione del presente PR.

Prescrizioni generali

Fino alla completa esecuzione dei piani attuativi vigenti, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.

Interventi edilizi

A seguito della completa concretizzazione delle previsioni dei piani attuativi, fermi restando i parametri di edificabilità e le destinazioni d'uso disciplinate dagli stessi, sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi diretti di trasformazione conservativa e di trasformazione non conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

Destinazioni d'uso

-principali

Funzioni abitative F1

-non ammissibili

F2/2 - F2/3 - F2/4 – F2/5 - F2/10 - F2/11 - F2/12 - F2/13 - F2/15 - F2/16

Funzioni produttive F3

Funzioni agricole F4

Funzioni alberghiere e congressuali F5

4.4.5. Residenze con giardino

Riguarda edifici isolati rispetto al tessuto urbano circostante, distinti da una pertinenza di pregio ambientale.

Prescrizioni generali

Tutela dei caratteri delle aree di pertinenza a giardino e potenziamento della permeabilità dei suoli e della vegetazione arboreo arbustiva presente.

Indici urbanistico-ecologici

If = esistente

Rc = 30%

Ip = 30%

H = piani esistenti – altezza esistente

A = 1 albero/50 mq

Ar =1 arbusti/50 mq

Interventi edilizi

E' ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante i seguenti interventi di trasformazione conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Destinazioni d'uso

-principali

Funzioni abitative F1

-non ammissibili

F2/2 - F2/3 - F2/4 – F2/5 - F2/6 - F2/7- F2/8- F2/10 - F2/11 - F2/12 - F2/13 - F2/15 - F2/16

Funzioni produttive F3
Funzioni agricole F4
Funzioni alberghiere e congressuali F5

4.5. Insediamenti a prevalente caratterizzazione produttiva

Comprende i tessuti destinati ad attività produttive e/o commerciali posti prevalentemente a nord del territorio comunale e alcune aree comprese nell'ambito urbano consolidato prevalentemente residenziale.

L'assetto complessivo è caratterizzato da una significativa omogeneità dove i lotti regolari ed altamente impermeabilizzati, presentano in modo sporadico aree libere ai margini o vegetazione arborea e arbustiva lungo i confini o in luoghi non utilizzati.

La realizzazione della Variante alla S.S.11 in posizione baricentrica e trasversale inciderà in modo significativo sull'assetto complessivo dell'ambito determinando una divisione dell'insediamento.

Gli obiettivi perseguiti dal PR sono finalizzati a:

- mitigare la condizione attuale attraverso il potenziamento delle unità vegetate esistenti ed alla realizzazione di nuovi elementi lineari arboreo arbustivi di collegamento con la fascia di protezione alla variante S.S.11 e le forme di equipaggiamento delle aree agricole, interne ed esterne ai confini comunali;
- ridefinire le caratteristiche ecologico-funzionali dei percorsi veicolari di collegamento con l'area residenziale attraverso la tutela ed il potenziamento della stratificazione vegetale ove presente e delle possibili connessioni con altre aree vegetate;
- nelle aree di nuova edificazione prevedere la formazione di siepi arboree arbustive in prossimità dei margini del lotto, al fine di permettere la continuità ecologica con vegetazione di equipaggiamento dell' area agricola o come protezione verso aree con diverse destinazioni d'uso;
- riqualificare i percorsi veicolari in direzione nord-sud posti ai margini con l'area agricola attraverso la tutela e il potenziamento delle strutture lineari vegetali presenti.

4.5.1. Tessuti ad alta densità

L'unità urbanistica comprende il tessuto esistente caratterizzato da un impianto regolare posto a nord dell'area urbana, edificato con prevalente destinazione produttiva e con la presenza di aree minori ad usi misti.

Prescrizioni generali

Gli impianti dovranno adottare gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e del suolo, secondo le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.

La superficie permeabile di ciascun lotto dovrà essere adeguatamente sistemata con vegetazione arborea ed arbustiva, con particolare cura per la fascia prospiciente la strada principale di accesso ed a contatto con i confini del lotto.

In caso di dismissione dell'attività produttiva in atto, il PR dispone il recupero ambientale dell'area attraverso interventi di risanamento e di bonifica dei terreni ai sensi del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Indici urbanistico-ecologici

If = 0,80 mq/mq

Rc = 60%

Ip = 15%

H = 15 m

A = 1 albero/100 mq

Ar = 2 arbusti/100 mq

Interventi edilizi

Sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi diretti di trasformazione conservativa e di trasformazione non conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Sono ammessi, inoltre, interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione.

Destinazioni d'uso

-principali

Funzioni produttive F3

-non ammissibili

Funzioni abitative F1

F2/3 - F2/4 - F2/15

F3/3 - F3/5 - F3/6

Funzioni agricole F4

Per l'area contrassegnata con apposita simbologia nell'elaborato di PGT denominato PR 2, le destinazioni principali e non ammissibili sono:

-principali

Funzioni produttive F3/5

-non ammissibili

Funzioni abitative F1

F2/3 - F2/4 - F2/12 - F2/13 - F2/14- F2/15

F3/3 - F3/6

Funzioni agricole F4

Per la realizzazione della residenza dell'imprenditore o del personale addetto alla custodia, è ammessa una unità residenziale al servizio di ogni singola azienda con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- l'intervento di realizzazione della residenza è assoggettato a permesso di costruire convenzionato;
- l'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata; il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
- l'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
- l'unità residenziale deve avere slp inferiore a mq. 100 qualora costituisca pertinenza di azienda insediata in immobile avente slp inferiore a mq 500; l'unità residenziale deve avere slp inferiore a mq. 150 qualora costituisca pertinenza di azienda insediata in immobile avente slp superiore a mq 500;
- le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.

4.5.2. Tessuti a media densità

L'unità urbanistica comprende le aree esistenti puntualmente localizzate nel territorio comunale.

Prescrizioni generali

Gli impianti dovranno adottare gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e del suolo, secondo le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.

La superficie permeabile di ciascun lotto dovrà essere adeguatamente sistemata con vegetazione arborea ed arbustiva, con particolare cura per la fascia prospiciente la strada principale di accesso ed a contatto con i confini del lotto.

In caso di dismissione dell'attività produttiva in atto, il PR dispone il recupero ambientale dell'area attraverso interventi di risanamento e di bonifica dei terreni ai sensi del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Indici urbanistico-ecologici

If = 0,60 mq/mq
Rc = 50%
Ip = 15%
H = 15 m
A = 1 albero/100 mq
Ar = 2 arbusti/100 mq

Interventi edilizi

Sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi diretti di trasformazione conservativa e di trasformazione non conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Sono ammessi, inoltre, interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione.

Destinazioni d'uso

-principali
Funzioni produttive F3

-non ammissibili
Funzioni abitative F1
F2/3 - F2/4 - F2/15
F3/3 - F3/5 - F3/6
Funzioni agricole F4

Per la realizzazione della residenza dell'imprenditore o del personale addetto alla custodia, è ammessa una unità residenziale al servizio di ogni singola azienda con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- l'intervento di realizzazione della residenza è assoggettato a permesso di costruire convenzionato;
- l'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata; il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
- l'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
- l'unità residenziale deve avere slp inferiore a mq. 100 qualora costituisca pertinenza di azienda insediata in immobile avente slp inferiore a mq 500; l'unità residenziale deve avere slp inferiore a mq. 150 qualora costituisca pertinenza di azienda insediata in immobile avente slp superiore a mq 500;
- le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.

4.5.3. Tessuti a bassa densità

L'unità urbanistica comprende le aree esistenti puntualmente localizzate nel territorio comunale.

Prescrizioni generali

Gli impianti dovranno adottare gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e del suolo, secondo le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.

La superficie permeabile di ciascun lotto dovrà essere adeguatamente sistemata con vegetazione arboreo ed arbustiva, con particolare cura per la fascia prospiciente la strada principale di accesso ed a contatto con i confini del lotto.

In caso di dismissione dell'attività produttiva in atto il PR dispone il recupero ambientale dell'area attraverso interventi di risanamento e di bonifica dei terreni ai sensi del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Indici urbanistico-ecologici

If = 0,40 mq/mq
Rc = 40%
Ip = 15%
H = 15 m
A = 1 albero/100 mq
Ar = 2 arbusti/100 mq

Gli ambiti specificatamente individuati nell'elaborato di PR con apposito perimetro, sono assoggettati a PA con i seguenti parametri:

It = 0,4 mq/mq
Ip = 15%
H = 10 m
A = 1 albero /80 mq
Ar = 1 arbusto /80 mq
Dotazione di servizi = nelle quantità prescritte dal PS

Interventi edilizi

Sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi diretti di trasformazione conservativa e di trasformazione non conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Sono ammessi, inoltre, interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione.

Destinazioni d'uso

-principali
Funzioni produttive F3

-non ammissibili
Funzioni abitative F1
F2/3 - F2/4 - F2/15
F3/3 - F3/5 - F3/6
Funzioni agricole F4

Per la realizzazione della residenza dell'imprenditore o del personale addetto alla custodia, è ammessa una unità residenziale al servizio di ogni singola azienda con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- l'intervento di realizzazione della residenza è assoggettato a permesso di costruire convenzionato;
- l'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata; il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
- l'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
- l'unità residenziale deve avere slp inferiore a mq. 100 qualora costituisca pertinenza di azienda insediata in immobile avente slp inferiore a mq 500; l'unità residenziale deve avere slp inferiore a mq. 150 qualora costituisca pertinenza di azienda insediata in immobile avente slp superiore a mq 500;
- le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.

4.5.4. Impianti della rete distributiva dei carburanti

L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti è regolamentata dalla legge regionale 5 ottobre 2004, n. 24 e dalla disciplina di dettaglio dettata dai successivi atti emessi dalla Regione Lombardia.

Ai sensi della richiamata legge regionale 5 ottobre 2004, n. 24, per impianti di distribuzione dei carburanti si intende il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

I nuovi impianti di distribuzione dei carburanti e le modifiche degli impianti esistenti devono avere i requisiti qualitativi e quantitativi dettati dal Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti approvato con Deliberazione del Consiglio regionale 15 dicembre 2004 – n. VII/1137.

Sono fatte salve le fattispecie di incompatibilità, valide sia per gli impianti esistenti che per i nuovi impianti, individuate dal Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti, nonché le distanze minime da rispettare nella realizzazione degli impianti dettate dal richiamato programma.

Indici urbanistico-ecologici

If = 0,20 mq/mq

Rc = 10% escluse le pensiline

Ip = 15%

H = 6 m escluse le pensiline

A = 1 albero/100 mq

Ar = 2 arbusti/100 mq

Interventi edilizi

Sugli impianti esistenti sono consentiti i seguenti interventi diretti di trasformazione conservativa e di trasformazione non conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Sono ammessi, inoltre, interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento degli impianti esistenti.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi unicamente gli impianti per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti e i servizi accessori all'utente: servizi di erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, autolavaggio, offerta di aree attrezzate per camper, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, servizi bancari, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria ed altre attività simili.

4.6. Aree non soggette a trasformazione urbanistica: ambito territoriale estrattivo

La programmazione in materia di coltivazione delle sostanze minerali di cava e l'esercizio della relativa attività, è disciplinata dalla legge regionale 8 agosto 1998 n. 14 e dal vigente Piano Cave della provincia di Milano approvato con D.C.R. 16 maggio 2006 n. VII/166.

4.7. Sistema della viabilità

Ai fini dell'applicazione delle presenti RG, si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

Per quanto non precisato nelle presenti RG, è fatto espresso richiamo e rinvio al Nuovo Codice della Strada (Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni) e relativo

Regolamento di esecuzione e di attuazione e successive modificazioni e integrazioni. Per quanto riguarda le caratteristiche tecniche, è fatto espresso richiamo e rinvio al Decreto Ministeriale 30 novembre 1999 n. 557 e al Decreto Ministeriale 5 novembre 2001.

Nelle fasce di pertinenza delle strade, oltre alle previste opere stradali ed ai relativi servizi funzionali, potranno essere realizzati percorsi ciclopedonali, parcheggi pubblici scoperti, interventi di arredo, protezioni antirumore, impianti tecnologici secondo le disposizioni del Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS).

Le azioni da perseguire dovranno adottare i seguenti criteri:

- miglioramento delle condizioni ecologiche dei percorsi, attraverso azioni di riconfigurazione e riqualificazione degli assi viari esistenti e rafforzamento delle connessioni tra le aree interne e gli spazi interstiziali presenti nei tessuti edificati (utilizzo di aree pubbliche a verde attrezzato, pertinenze private, aree vegetate), ed ai collegamenti tra i diversi ambiti interni ed esterni all'area urbana;
- ridefinizione ecologico-funzionale dell'Asse viario S.S.11, con interventi finalizzati a costituire un elemento lineare di collegamento, da cui si dipartono le connessioni con le aree all'interno dei tessuti edificati e di possibile trasformazione;
- salvaguardia dell'asse viario Via Giovanni XXIII, mediante la tutela e potenziamento dei filari presenti ai margini dei tessuti edificati e delle aree agricole;
- rinaturazione delle aree intercluse e degradate generate dalle infrastrutture lineari della viabilità, mediante la formazione di nuclei di vegetazione arbustiva ed arborea.

Il PR individua i seguenti ambiti di intervento:

- la trasformazione in viale urbano dell'asse viario costituito dalla VIA GIOVANNI FALCONE, VIA GIOVANNI XXIII, e la ridefinizione del percorso originario di VIA MADONNA PELLEGRINA, attraverso l'individuazione di azioni di tutela e potenziamento dei filari e della vegetazione esistente ai margini con l'area agricola, la riqualificazione di aree da destinare a verde attrezzato e la dotazione di verde di arredo stradale nelle aree a parcheggio attestato lungo il percorso;
- la formazione di un sistema di percorsi costituito dalla VIA I° MAGGIO, MATTEOTTI, CADORNA, VIGEVANO, tesi a collegare aree pubbliche di valore paesistico ed ambientale alle zone di recente edificazione ed al nucleo del centro storico, attraverso il potenziamento della vegetazione presente ed alla riqualificazione dei tessuti edificati;
- la formazione di un sistema centrale di vie di piazze nel nucleo storico dove sono compresi interventi finalizzati alla riqualificazione degli spazi presenti;
- la realizzazione di un viale urbano sull'asse viario della S.S.11 in direzione est-ovest teso a favorire la valorizzazione del tessuto commerciale-residenziale e l'immagine globale dell'area utilizzando gli spazi di intersezione lungo il tracciato e le potenzialità offerte dagli interventi di trasformazione previsti, con azioni di rinaturalizzazione ed introduzione di specie vegetali autoctone.

4.7.1. Classificazione delle strade

Il PR recepisce le diverse tipologie a cui si devono ricondurre le sedi stradali interessate dal progetto di riorganizzazione della viabilità e le caratteristiche che devono acquisire ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

A riguardo delle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, il codice della strada distingue le seguenti tipologie:

strade extraurbane principali (strade di tipo B),

strade extraurbane secondarie (strade di tipo C),

strade urbane di scorrimento (strade di tipo D),

strade urbane di quartiere (strade di tipo E),

strade extraurbane locali (strade di tipo F),

4.7.2. Fasce di rispetto stradale

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 40 m per le strade di tipo B;
- b) 30 m per le strade di tipo C;
- c) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice della strada;
- d) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 20 m per le strade di tipo B;
- b) 10 m per le strade di tipo C.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Gli elaborati di PR individuano graficamente le fasce di rispetto dei tratti viari esterni al perimetro del centro abitato, ai sensi del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e del D.P.R. del 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni e integrazioni. Esse sono computate dal limite esterno della fascia di pertinenza, secondo i disposti del codice della strada.

L'individuazione delle fasce di rispetto sugli elaborati di PR per la viabilità di progetto, ha valore fino alla realizzazione del progetto esecutivo e corrisponde alle distanze minime previste dal Regolamento di attuazione del vigente Codice della Strada a protezione del nastro stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade.

Le aree ricadenti all'interno di tali fasce possono essere utilizzate a scopi agricoli o sistemate a verde e/o a parcheggio scoperto. Sono, altresì, ammessi impianti tecnologici pubblici e di interesse pubblico, percorsi pedonali e ciclabili.

Per l'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni di cui all' articolo 26, commi 7 e 8 del Regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché quelle di cui agli articoli 16, comma 2, e 20, comma 2, del codice della strada.

4.7.3. Ambiti di mitigazione degli impatti e d’inserimento ambientale delle opere viabilistiche

Gli elaborati di PR individuano un ambito –dell’ampiezza di metri 40 fuori dal centro abitato, così come delimitato con deliberazione della Giunta Comunale n. 453 del 30 giugno 1993 e di m. 12 entro detto perimetro- di mitigazione degli effetti derivanti dalla realizzazione del tracciato viario denominato variante alla SS 11.

Tale ambito, fatti salvi i divieti dettati dal Codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione, è orientato alla realizzazione dell’insieme degli interventi e degli accorgimenti tecnici che possono essere realizzati contestualmente e successivamente all’opera viabilistica al fine di ridurre gli impatti dell’opera stessa. In tale fasce potranno essere altresì attivate misure di compensazione finalizzate a concretizzare possibili riassetti delle componenti agricola e ambientale del territorio al fine di ridurre gli impatti sul contesto paesistico, ambientale e agricolo-produttivo.

Gli elaborati di PR individuano una fascia di protezione –dell’ampiezza di metri 20 - per il migliore inserimento ambientale del tracciato viario a sud-est del territorio comunale. Tale ambito, fatti salvi i divieti dettati dal Codice delle strada e dal relativo regolamento di attuazione, è orientato alla realizzazione dell’insieme degli interventi e degli accorgimenti tecnici che possono essere attuati precedentemente e contestualmente all’opera viabilistica al fine di minimizzare le alterazioni del contesto paesistico, ambientale e agricolo produttivo, anche mediante la valutazione delle ipotesi progettuali che minimizzino la frammentazione delle aree agricole, evitino la perdita di biodiversità e la distruzione degli habitat, migliorino la qualità paesaggistica del territorio.

La realizzazione degli interventi di mitigazione degli impatti e d’inserimento ambientale, deve essere preceduta da appositi studi tesi alla individuazione e misurazione, nel merito, degli effetti di impatto e delle performance di mitigazione assicurati dalle soluzioni proposte.

La realizzazione diretta da parte degli interessati degli interventi di cui al presente articolo, consente l’applicazione delle misure di incentivazione previste dal DP.

In tali ambiti non sono ammessi interventi di nuova costruzione: per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.