

COMUNE DI SAN GIULIANO MILANESE

ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Il Sindaco Luigia Greco	Il responsabile del procedimento Roberto Corradi
Gli Assessori: Iginio Granata Cristian Stefanoni	Hanno collaborato: Francesco Renzulli Massimiliano Romagnoli Alessandro Sanfilippo Marta Brocca
Adottato con deliberazione C.C. n. 32 del 20.05.2009	Approvato con deliberazione C.C. n.1 del 27.01.2010

Art.1

APPLICAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- 1.1 Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano di Governo del Territorio, in conformità con i disposti della legge regionale 12/2005.
- 1.2 Il PGT recepisce il piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale e qualsiasi altro strumento sovraordinato;
- 1.3 tutte le attività comportanti trasformazioni del territorio, urbanistiche ed edilizie, sono disciplinate dalle leggi e dalle norme vigenti;
- 1.4 fatti salvi diversi disposti di legge, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata già adottati alla data di adozione del PGT. mantengono tutti gli indici e i parametri sulla base dei quali vennero assentiti. Tali piani e programmi sono individuati sulle tavole grafiche degli atti del PGT.
- 1.5 In tutti gli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano è possibile procedere alla formazione di Piani Attuativi articolati per singoli comparti aventi alla base un disegno unitario di iniziativa comunale, esteso a tutto l'ambito interessato.

Art 2

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

- 2.1 all'interno del territorio comunale sono individuati:
 - A) ai sensi dell'art.1, comma 3 bis L.R. 12/2005, le aree degradate o dismesse che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socio – economici
 - B) ai sensi dell'art.8, comma 2, lettera e), gli ambiti di trasformazione
 - C) ai sensi dell'art.10, comma 1, lettera a), gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento
 - D) ai sensi dell'art.10, comma 1, lettera b), gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale o regionale;
 - E) ai sensi dell'art.10, comma 1, lettera c), le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - F) ai sensi dell'art.10. comma 1, lettera e), le aree destinate all'agricoltura
 - G) ai sensi dell'art.10. comma 1, lettera e), le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche;
 - H) ai sensi dell'art.10. comma 1, lettera e), le aree non soggette a trasformazione urbanistica
 - I) Aree dove non è ammessa l'edificabilità:
 - 1) corsi e specchi d'acqua;
 - 2) sedi per la viabilità, la mobilità e i trasporti con le relative pertinenze ad eccezione delle strutture per la distribuzione dei carburanti e le cabine ENEL, sempre ammesse;

- 3) zone di rispetto dei nastri stradali, ferroviari, cimiteriali, aeroportuali degli elettrodotti, metanodotti, oleodotti ecc.
- 4) aree con vincoli preordinati all'esproprio, decaduti, per le quali in Documento di Piano non consente l'edificabilità.
- 5) tutte le aree per le quali vigono regimi di inedificabilità assoluta ai sensi di legge.

Art.3

DEFINIZIONE E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE (P.d.R)

3.1 Il Piano delle Regole (P.d.R)

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato (ATUC), quali insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art.57, comma 1, lettera b) della L.R.12/2005;
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

3.2 Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato (ATUC), il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione (NAF) e identifica i beni ambientali e storico – artistico – monumentali oggetto di tutela ai sensi del dlgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il PdR definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'art.8, comma 1, lettera b) della L.R.12/2005, le caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente, in caso da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

3.3 per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde di continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del dlgs 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- i) requisiti di efficienza energetica.

3.4 Il PdR:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo, parte seconda, della L.R.12/2005;
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti, nonché quanto previsto dal P.C.T. del Parco Agricolo Sud Milano;
 - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
 - b) per le aree di valore Paesaggistico – ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
 - c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette, in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro – forestali e ambientali.
- 3.5 Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;
- 3.6 il P.d.R. non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art.4

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (ATUC)

- 4.1 sull'intero territorio comunale vengono individuati i seguenti ATUC
- con destinazione prevalente residenziale: **ATUC 1; 2; 3;**
 - con destinazione prevalente commerciale: **ATUC 4**
 - con destinazione commerciale e produttiva: **ATUC 5**
 - con destinazione prevalente produttiva: **ATUC 6**

Art.5

DISCIPLINA DEGLI ATUC

- 5.1 All'interno degli ATUC 1 – 2 – 3, caratterizzati dalla prevalenza di edifici e destinazioni residenziali, è escluso l'insediamento di attività produttive, artigianali non di servizio, e di attività commerciali in contrasto con la vigente disciplina urbanistica commerciale recepita dalle presenti regole; sono da ritenersi compatibili le attività strettamente connesse con le residenze come i negozi di prima necessità, i servizi collettivi per le abitazioni, gli studi professionali, ecc, così come indicate dall'art. l'art. 3, ultimo comma, del D.M. 1444/68
- 5.2 La realizzazione di strutture pubbliche, private di uso pubblico o che, comunque forniscano un servizio migliorativo per la collettività, è ammessa a seguito di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale e non è assoggettata al rispetto dei parametri urbanistici definiti per ogni ATUC.

5.3 nelle aree edificate e in quelle non edificate, compresi gli ambiti già gravati da vincoli preordinati all'esproprio decaduti e non specificatamente individuati dal Piano dei Servizi o dal Documento di Piano, si applicano i seguenti parametri:

- **ATUC 1**

If = 0,4 mq/mq
H max = m.10,00
Ri = 1/1
Rc = 1/3

- **ATUC 2**

If = 0,6 mq/mq
H max = m.20,00
Ri = 1/1
Rc = 1/3

- **ATUC 3**

If = 0,75 mq/mq
H max = m.23,50
Ri = 1/1
Rc = 1/3

5.4 All'interno dell'ATUC 4 caratterizzato dalla prevalenza di edifici e attività commerciali e terziarie, sono escluse le attività produttive e la residenza ad eccezione di quella per custodi, proprietari ecc., strettamente collegata alla attività principale con vincolo di pertinenzialità funzionale perpetua da trascrivere negli atti di abilitazione edilizia e negli atti di proprietà degli immobili. E' vietato il frazionamento delle unità immobiliari a carattere residenziale e il cambio di destinazione d'uso degli uffici amministrativi. È ammesso un solo alloggio per un massimo di 100 mq di SU per ogni unità locale di almeno 1.000 mq di SU

5.5 nelle aree edificate e in quelle non edificate si applicano i seguenti parametri:

- **ATUC 4**

If = 0,6 mq/mq
It = 0,7 mq/mq in caso di ristrutturazione urbanistica assoggettata a pianificazione attuativa.
H max = in funzione del progetto architettonico
Ri = 1/1 con minimo di m.10 e m.5 dal confine di proprietà.
Rc = 60%;

5.6 All'interno degli ATUC 5 caratterizzati dalla presenza di edifici e attività produttive e commerciali è esclusa la residenza ad eccezione di quella pertinenziale all'attività principale.

- 5.7 nelle aree edificate e in quelle non edificate si applicano i seguenti parametri:
- **ATUC 5**
If = 0,6 mq/mq
It = 0,7 mq/mq in caso di ristrutturazione urbanistica assoggettata a pianificazione attuativa.
H max = in funzione del progetto architettonico
Ri = 1/1 con minimo di m.10 e m.5 dal confine di proprietà.
Rc = 60%
- 5.8 All'interno degli ATUC 6 caratterizzati dalla prevalenza di edifici e attività produttive è esclusa la residenza ad eccezione di quella pertinenziale all'attività principale.
- 5.9 nelle aree edificate e in quelle non edificate si applicano i seguenti parametri:
- **ATUC 6**
If = 0,6 mq/mq
It = 0,7 mq/mq in caso di ristrutturazione urbanistica assoggettata a pianificazione attuativa.
H max = in funzione del progetto architettonico
Ri = 1/1 con minimo di m.10 e m.5 dal confine di proprietà.
Rc = 60%;

Art.6 DESTINAZIONI D'USO

- 6.1 Si considera principale la destinazione d'uso che caratterizza l'edificio o l'ambito; si considerano complementari, accessorie o compatibili le destinazioni che possono integrare la destinazione d'uso principale.
Le destinazioni d'uso ammesse dal piano sono definite nelle destinazioni d'uso sottoelencate.
Il piano precisa, per ogni area normativa e per singoli ambiti territoriali le destinazioni d'uso ammesse e quelle incompatibile e vietate.
- 6.1.1 Residenza
edifici residenziali, inclusi gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, spazi per i parcheggi privati ecc.).
Ogni abitante virtuale, unità di misura per le relazioni tra capacità insediativa e servizi, viene stimato in 140 mc.
Aree a servizi minimo 18 mq / 140 mc.
- 6.1.2 Attività produttive
Attività di produzione e trasformazione di beni, attività di servizi alle imprese.
Sono compresi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa:
- uffici amministrativi;
 - depositi;
 - spazi per la commercializzazione;
 - residenza per custodi e proprietari, ecc. legata alla attività principale con vincolo di pertinenzialità funzionale perpetua da trascrivere negli atti di abilitazione edilizia e negli atti di proprietà degli immobili. E' vietato il frazionamento delle unità

immobiliari a carattere residenziale e il cambio di destinazione d'uso degli uffici amministrativi.

È ammesso un solo alloggio per un massimo di 100 mq di SU per ogni unità locale di almeno 1.000 mq di SU.

Servizi relativi:

- Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico minimo 10% ST;
- Aree per verde e mitigazione ambientale minimo 5% ST se non altrimenti specificato nelle norme specifiche oppure nella tavola di azionamento.
- Sono ammessi i cambi d'uso da abitazione ad ufficio purché gli spazi soggetti al cambio d'uso siano funzionali all'attività prevalente.
- Il cambio d'uso da ufficio ad abitazione è ammesso nella sola eccezione di alloggi per custodi, proprietari ecc, con il vincolo di pertinenzialità all'attività prevalente e nella misura stabilita per ogni ATUC.
- La somma delle superfici destinate ad uffici e ad abitazioni al servizio dell'attività prevalente non potrà mai essere superiore a quella destinata all'attività stessa.

6.1.3 Stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Fatto salvo il dettato di Piani di settore alla scala territoriale, per quanto non in contrasto con la vigente legislazione in materia, è escluso l'insediamento di nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante disciplinati dal D.Lgs. 334/99 e successive modificazioni ed integrazioni;

Agli impianti esistenti ed attualmente non classificati che, pur mantenendo invariati i processi produttivi e le linee di prodotto, in ragione dell'aggiornamento delle conoscenze e delle normative, dovessero essere assoggettati agli obblighi prescritti per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante saranno applicate le prescrizioni previste dalla normativa di riferimento, con conseguente definizione ed attuazione delle misure di messa in sicurezza degli impianti; nel lungo periodo andrà valutata anche l'eventuale rilocalizzazione, compatibile con il territorio circostante.

Sono ammessi uffici e residenza per custodi e proprietari, ecc. legati alla attività principale con vincolo di pertinenzialità funzionale perpetua da trascrivere negli atti di abilitazione edilizia e negli atti di proprietà degli immobili. E' vietato il frazionamento delle unità immobiliari a carattere residenziale e il cambio di destinazione d'uso degli uffici amministrativi.

È ammesso un solo alloggio per un massimo di 100 mq di SU per ogni unità locale di almeno 1.000 mq di SU.

6.1.3 bis Norme particolari per gli ambiti industriali - limite di rispetto dalla residenza

- a) negli ambiti con destinazione prevalente industriale deve essere garantita una fascia di rispetto della profondità di almeno 100 metri dagli ambiti a prevalente destinazione residenziale e comunque dalle abitazioni più prossime;
- b) all'interno della fascia di 100 metri misurati a raggio, non è ammessa l'ubicazione di lavorazioni, di impianti e di stoccaggi rientranti nelle attività insalubri definite di prima classe dal D.M. 05.09.1994;
- c) gli stabilimenti definiti all'art.2, comma 1 e quelli definiti all'art.5, comma 3 del dlgs 334/1999 possono insediarsi solo ad una distanza di ulteriori quattrocento (400) metri lineari dal limite della fascia di rispetto di cui alla lettera a), ovvero a cinquecento (500) metri lineari dal perimetro degli ambiti prevalentemente residenziali;

- d) negli immobili esistenti, dove nelle fasce di 100 e di 400 metri si esercitano attività insalubri di prima classe e/o ricomprese nell'art. 2, comma 1 e art.5, comma 3 del dlgs 334/1999, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria disciplinati dall'art.31 della L.457/1978, così come recepito dall'art.3, comma 1 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- e) per le attività e gli stoccaggi esistenti nelle predette fasce, sono ammessi solo interventi di modifica dei processi industriali e della natura e della quantità di sostanze pericolose detenute, finalizzati alla riduzione dei livelli di pericolosità e di rischio.

6.1.4 Attività di logistica

Attività di deposito e stoccaggio, movimentazione, commercio all'ingrosso.

Sono compresi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa: uffici amministrativi, residenza per custodi, ecc. legati alla attività principale con vincolo di pertinenzialità funzionale. Perpetua da trascrivere negli atti di abilitazione edilizia e negli atti di proprietà degli immobili. E' vietato il frazionamento delle unità immobiliari a carattere residenziale e il cambio di destinazione d'uso degli uffici amministrativi.

È ammesso un alloggio per un massimo di 100 mq SU per ogni unità locale di almeno 2.000 mq di SU.

Servizi relativi:

- Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico minimo 20 % ST;
- Aree per verde e mitigazione ambientale minimo 10% ST se non altrimenti specificato.
- Sono ammessi i cambi d'uso da abitazione ad ufficio purché gli spazi soggetti al cambio d'uso siano funzionali all'attività prevalente.
- Il cambio d'uso da ufficio ad abitazione è ammesso nella sola eccezione di alloggi per custodi, proprietari ecc, con il vincolo di pertinenzialità all'attività prevalente e nella misura stabilita per ogni ATUC.
- La somma delle superfici destinate ad uffici e ad abitazioni al servizio dell'attività prevalente non potrà mai essere superiore a quella destinata all'attività stessa.

6.1.5 Attività commerciali - vicinato

Attività commerciali di vendita al dettaglio.

Sono compresi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa: uffici amministrativi, depositi, ecc. legati alla attività principale con vincolo di pertinenzialità funzionale.

6.1.6 Attività commerciali – Media distribuzione

Attività commerciali di vendita al dettaglio.

Sono compresi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa: residenza per custodi, uffici amministrativi, depositi, ecc. legati alla attività principale con vincolo di pertinenzialità funzionale perpetua da trascrivere negli atti di abilitazione edilizia e negli atti di proprietà degli immobili. E' vietato il frazionamento delle unità immobiliari a carattere residenziale e il cambio di destinazione d'uso degli uffici amministrativi.

È ammesso un alloggio per un massimo di 100 mq SU per ogni unità locale di almeno 2.000 mq di SU.

Servizi relativi:

- Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico secondo le norme di settore.

- Aree per verde di mitigazione minimo 50% della SU, se non altrimenti specificato.
- Sono ammessi i cambi d'uso da abitazione ad ufficio purché gli spazi soggetti al cambio d'uso siano funzionali all'attività prevalente.
- Il cambio d'uso da ufficio ad abitazione è ammesso nella sola eccezione di alloggi per custodi, proprietari ecc, con il vincolo di pertinenzialità all'attività prevalente e nella misura stabilita per ogni ATUC.
- La somma delle superfici destinate ad uffici e ad abitazioni al servizio dell'attività prevalente non potrà mai essere superiore a quella destinata all'attività stessa.

6.1.7 Attività commerciali – Grande distribuzione

Attività commerciali di vendita al dettaglio.

Sono compresi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa: residenza per custodi, uffici amministrativi, depositi, ecc. legati alla attività principale con vincolo di pertinenzialità funzionale perpetua da trascrivere negli atti di abilitazione edilizia e negli atti di proprietà degli immobili. E' vietato il frazionamento delle unità immobiliari a carattere residenziale e il cambio di destinazione d'uso degli uffici amministrativi.

È ammesso un alloggio per un massimo di 100 mq SU per ogni unità locale di almeno 2.000 mq di SU.

Servizi relativi:

- Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico seconde le norme di settore.
- Aree per verde di mitigazione minimo 100% della SU, se non altrimenti specificato.

6.1.8 Attività agricole

Attività di produzione agraria, allevamento e forestazione.

Sono compresi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa e le attività collaterali di agriturismo, sperimentazione agronomica ecc. legati alla attività principale con vincolo di pertinenzialità funzionale.

In particolare l'attività di allevamento, al fine della tutela delle acque, deve rispettare la DGR 8/5215 del 2/8/07.

Art.7

VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

- 7.1. La variazione di destinazione d'uso si valuta in riferimento al legittimo titolo abilitativo.
- 7.2. Per variazione di destinazione d'uso edilizia di un lotto, di un edificio o di un ambito, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle classi distintamente elencate nel presente articolo e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle prescrizioni di piano.
- 7.3. Per variazione di destinazione d'uso edilizia senza opere si intende il passaggio tra classi di destinazioni ammesse, senza interventi edilizi per un periodo di 12 mesi precedenti e 24 mesi successivi alla comunicazione della variazione.

Art.8

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

- 8.1. **ST** Superficie Territoriale (mq)
è l'ambito interessato dagli interventi edificatori al lordo delle aree destinate ad opere di urbanizzazione e servizi
- 8.2. **SF** Superficie Fondiaria (mq)
è l'ambito interessato dagli interventi edificatori al netto delle aree destinate ad opere di urbanizzazione e servizi
- 8.3. **SU** Superficie Utile del fabbricato (mq)
È la superficie risultante dalla somma della superficie di pavimento dei locali misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre.
- 8.3.1. Per la destinazione residenziale sono inclusi nel computo:
- i locali con altezza uguale o maggiore a m 2,40 comprese le verande e comunque tutti gli spazi e i vani interni alle singole unità abitative e/o immobiliari
 - i locali sottotetto con altezza media uguale o maggiore di m 2,40 calcolata considerando il minimo di m 1,80, anche se non delimitato da murature, e comunque tutte le parti con altezza uguale o maggiore a m 2,40;
 - tutti i locali (esclusi i locali tecnici ove non è prevista la permanenza di persone quali la centrale termica, i locali macchine ascensori, i locali contatori, ecc.) fuori terra o seminterrati con altezza uguale o superiore a m 2,40.
- 8.3.2. Per la destinazione residenziale sono esclusi dal computo:
- i porticati, i loggiati, i balconi, i terrazzi, le scale e gli ascensori comuni;
 - i locali completamente interrati e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non più di m 1,20 misurati all'intradosso del solaio;
 - i soppalchi non abitabili;
 - le autorimesse (compresi gli spazi di manovra)
 - i locali accessori della residenza e i locali tecnici (centrale termica, locali macchine ascensori, contatori, ecc.) a piano terra purché con altezza inferiore a m 2,40 (salvo i locali tecnici ove siano prescritte altezze diverse)
- 8.3.3. La porzione di S_{lp} ottenuta dagli spessori di muratura come definiti dall'art.1 ter della L.R.26/1995 che permettono l'ottenimento di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle vigenti disposizioni regionali in materia di risparmio energetico è tramutata in volume con altezza di m.3,3 e trasformata con il valore convenzionale pari a 4 in S_u.
- 8.3.4. Per le attività produttive ed per le destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono inclusi nel computo i locali con altezza uguale o superiore a m 2,40 anche ai piani interrati, seminterrati e i soppalchi.
Sono escluse dal computo le pensiline a sbalzo o in aderenza ai fabbricati per la parte compresa nella profondità di m 2,00 purché completamente aperte su tre lati;

- 8.3.5. Ai fini del calcolo della superficie utile nella misura dell'altezza interna si fa riferimento al solaio strutturale finito e non si considerano eventuali controsoffitti comunque realizzati.
- 8.4. **Slp** Superficie lorda di pavimento (mq)
è la superficie di ogni piano abitabile dei fabbricati misurata al lordo delle murature interne e perimetrali compresi gli spazi ad uso comune come vani scala comprensivi degli sbarchi ed imbarchi, ascensore, corridoi, ecc.
- 8.5. **Vc** Volume convenzionale (mc)
Il volume convenzionale, vuoto per pieno, è ottenuto moltiplicando la SU per 4
- 8.6. **Ve** Volume degli edifici (mc)
al fine della quantificazione degli oneri di urbanizzazione e dell'applicazione delle norme in materia di contenimento dei consumi energetici, il volume degli edifici residenziali e ad essi assimilati è dato dal prodotto della Slp per altezza di m.3.30.
- 8.7. **SC** Superficie Coperta (mq)
La superficie coperta è quella delimitata dalla proiezione a terra del perimetro del fabbricato, al lordo degli sporti e al netto dei cavedi.
Se superiori alla quota di metri 3,00, non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo della superficie coperta, le gronde, i balconi, le logge, anche aperti su di un solo lato e le pensiline, purché l'oggetto non superi m 2,00, nonché le pensiline aperte costituenti protezione degli accessi agli edifici. Nelle aree edificate e consolidate, le isole ecologiche e i vani ascensori non rientrano nel calcolo della superficie coperta.
- 8.8. **SI** Superficie impermeabilizzata (mq)
In caso di pianificazione attuativa una percentuale consistente della ST deve essere scoperta, con superficie drenante e tenuta a verde: tale area non dovrà essere occupata da costruzioni interrato di alcun genere, aree di sosta di veicoli, depositi di materiale, tettoie, pavimentazioni non drenanti.
Per le diverse destinazioni le percentuali sono le seguenti:
- 30% della ST per la residenza
 - 30% per le attività miste
 - 20% per le attività produttive e commerciali
- 8.9. **H** Altezza dei fabbricati
Si misura dal livello esistente o stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale per il marciapiede o, dove il marciapiede non sia previsto, dalla quota media di intersezione dell'edificio col terreno (a sistemazione finita) fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Eventuali coperture a falda e volumi tecnici emergenti non possono superare tale altezza per più di m .5 . L'eventuale attico o parapetto pieno di coronamento non può superare la stessa altezza per più di m.1.20. Le coperture a falda non possono avere pendenza superiore a 45° (100%)."
- 8.10. **RC** Rapporto di Copertura (mq SC/mq SF)
È il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria.

Dove non diversamente previsto dalla Pianificazione Attuativa o da altre specifiche norme, negli ambiti a prevalenza residenziale, la superficie coperta non può superare il 40% della Superficie Fondiaria ed il 60% negli ambiti a prevalenza produttiva e commerciale.

8.11. **IT** Indice Territoriale (mq SU/mq ST)

È la quantità di SU edificabile per ogni mq di superficie territoriale interessata dall'intervento a prescindere dalle aree di pertinenza dell'edificazione, di quelle per opere di urbanizzazione e servizi.

8.12. **IF** Indice Fondiario (mq SU/mq SF)

L'IF specifica la SU edificabile per ogni mq di superficie fondiaria interessata all'intervento.

8.13. **Ri** Rapporto tra l'altezza del fabbricato e la distanza tra gli edifici

si determina misurando la distanza media tra le fronti finestrate degli edifici al vivo degli eventuali corpi aggettanti e l'altezza come descritto per l'indice H. In ogni caso dovrà essere rispettata la distanza dal confine di proprietà pari alla metà dell'altezza dell'edificio in progetto.

Art. 9 TIPI DI INTERVENTO

- 9.1. I tipi di intervento edilizio sono indicati nel Testo Unico dell'Edilizia, nell'art. 27 della L.R.12/2005 mentre, la definizione di restauro è indicata dall'articolo 29, comma 4, del Dlgs. 42/2004.

Art.10 AREE PER SERVIZI

- 10.1. all'interno degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, devono essere recuperate aree destinate a servizi nella misura di 18,00 mq ogni 140 mc di costruito. Qualora, per comprovati motivi tecnici, ciò non fosse possibile, si dovrà concordare con l'Amministrazione, l'eventuale monetizzazione delle aree necessarie alla realizzazione di servizi, ovvero la cessione di aree all'esterno del comparto interessato dall'intervento.

Art.11 DOTAZIONE AREE PER SOSTA E RICOVERO DELLE AUTOVETTURE

- 11.1. nel sottosuolo di ogni nuovo fabbricato residenziale o ad esso assimilato e nelle aree pertinenziali dello stesso devono essere previsti almeno un box o posto auto per ogni unità immobiliare, indipendentemente dalle dimensioni della stessa e un box o posto auto aggiuntivo, per ogni unità immobiliare la cui superficie utile superi i 70,00 mq. Ove per comprovati e documentati motivi non sia possibile realizzare

posti auto nel sottosuolo, gli stessi potranno essere realizzati anche al piano terra dei nuovi edifici.

- 11.2. Se nel medesimo fabbricato si riscontrasse la presenza di negozi è fatto obbligo adibire uno spazio idoneo per il carico e lo scarico delle merci.
- 11.3. per gli edifici industriali e artigianali i parcheggi o posti auto dovranno essere rapportati al volume reale del fabbricato ricavando 1 mq di effettivo parcheggio ogni 10 mc di fabbricato. In caso di presenza di uffici o di abitazioni al servizio della attività prevalente valgono i disposti di cui al comma 1

Art.12

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

- 12.1. Coerentemente con i disposti dell'art.10, comma 2 della L.R. 12/2005, sulle tavole grafiche del Piano delle Regole, sono individuate le parti del territorio interessate da agglomerati edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- 12.2. ai fini delle presenti regole, il perimetro dei NAF coincide con il perimetro della zona di recupero di cui all'art.27 della L.457/1978;
- 12.3. gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono attuarsi solo a seguito della formazione di Piani Attuativi e Altri strumenti di programmazione, ovvero altri titoli abilitativi convenzionati ai sensi di legge;
- 12.4. nei casi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica non sono ammessi incrementi di volume rispetto all'esistente, fatte salve comprovate esigenze di adeguamenti strettamente necessari per l'idonea collocazione di volumi tecnici;
- 12.5. per quanto non in contrasto con la vigente disciplina in materia edilizia, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatti salvi gli adeguamenti di cui al comma 4 del presente articolo;
- 12.6. in caso di ristrutturazione urbanistica con previsione di demolizione di edifici e ricostruzione con il recupero del volume demolito, non partecipano alla quantificazione del volume preesistente:
 - a) i manufatti che non producono volume urbanistico;
 - b) gli edifici e le strutture rientranti tra i servizi o tra le opere di urbanizzazione in genere;
 - c) gli edifici e i manufatti abusivamente realizzati, per i quali non è stata rilasciata concessione in sanatoria;

- 12.7. sono sempre ammessi, senza la necessaria formazione degli strumenti di cui al comma 3 del presente articolo, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, in elenco all'art.31 della L.457/1978;
- 12.8. negli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere cedute aree per servizi coerentemente con le previsioni del PGT;
- 12.9. in caso di comprovata impossibilità al reperimento delle aree destinate a servizi all'interno del perimetro del piano attuativo, ovvero all'esterno di esso su aree comunque funzionali all'intervento previsto, è ammessa la monetizzazione delle stesse coerentemente con i disposti di legge;
- 12.10. fatto salvo il limite minimo definito dall'art.41 sexies della L.1150/1942, negli interventi di ristrutturazione urbanistica è obbligatoria la realizzazione in sottosuolo di box e posti auto come disciplinato al precedente art.11;
- 12.11. fatto salvo il limite minimo definito dall'art.41 sexies della L.1150/1942, negli interventi di demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio è obbligatoria la realizzazione in sottosuolo di box o posti auto nella misura di un box o un posto auto per ogni unità immobiliare. Solo per comprovati motivi tecnici che non consentano interventi nel sottosuolo, nelle aree di pertinenza, sono ammessi posti auto in superficie e gli stessi devono risultare completamente scoperti;
- 12.12. per ogni edificio o manufatto ricompresi nel perimetro dei NAF e oggetto di intervento deve essere indicata in modo esplicito la tipologia di intervento proposta, assumendo le definizioni contenute nell'allegato "A" della deliberazione di Giunta regionale 25.09.1998, n.38573 o di eventuali successivi atti.
- 12.13. In ossequio ai principi dalla "Carta internazionale del restauro", (Venezia, 1964) e coerentemente con le definizioni degli interventi in elenco nell'allegato "A" della deliberazione di Giunta regionale 25.09.1998, n.38573, gli interventi riguardanti il restauro e il risanamento conservativo, devono mirare alla salvaguardia della testimonianza storica tanto della creazione architettonica isolata, quanto dell'ambiente urbano che nel tempo abbia assunto particolari significati culturali;
- 12.14. il restauro identifica un processo di conservazione e recupero dei valori storico – artistici, architettonici o ambientali degli edifici o degli ambienti urbani fondato sul rispetto della sostanza antica e delle documentazioni autentiche, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con il carattere degli edifici;
- 12.15. il risanamento conservativo identifica un processo di recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici;

- 12.16. gli interventi di restauro e di risanamento conservativo devono essere accompagnati da uno studio storico dell'edificio e il progetto deve illustrare scrupolosamente le tecniche di conservazione e i materiali da impiegarsi;
- 12.17. gli elementi di scultura, pittura e decorazione, compresi manufatti di arredo anche stradali, che sono parte integrante del singolo edificio o dell'ambiente urbano da conservare non possono essere separati da essi se non quando questo rappresenti l'unico modo atto ad assicurare la loro conservazione;
- 12.18. tutti gli interventi, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, interessanti edifici o tratti di tessuto urbano che esprimono valori storici, ambientali e architettonici, devono essere accompagnati da specifiche analisi che, per ogni edificio e manufatto, verifichino lo stato di conservazione, le condizioni igienico – sanitarie e la coerenza architettonica ed ambientale con il loro intorno;
- 12.19. sul piano della ricostruzione congetturale qualsiasi intervento di completamento, riconosciuto indispensabile per ragioni tecniche ed estetiche, deve distinguersi per la progettazione architettonica e deve recare il segno dell'epoca attuale;
- 12.20. gli edifici, per i quali è riconosciuta rilevanza storica, ambientale, architettonica, non possono, in alcun caso, essere demoliti e seppur fedelmente, ricostruiti;
- 12.21. per comprovati motivi tecnici o per motivi di garanzia di pubblica incolumità sono ammissibili, sugli edifici di cui al precedente comma 12.21, limitate demolizioni con ricostruzione delle parti rimosse.

Art. 13 PIANI ATTUATIVI

- 13.1 I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio volti a definire l'assetto complessivo dell'intervento, studiarne l'inserimento nel contesto territoriale, coordinarne le fasi attuative;
- 13.2 La regolamentazione dei piani attuativi è estesa ai Programmi Integrati di Intervento ed ai progetti urbanistici di dettaglio;
- 13.3 I Piani attuativi sono corredati almeno dai seguenti elaborati, estesi ad un significativo intorno:
- INQUADRAMENTO dell'ambito di piano attuativo in un comprensorio urbanistico significativamente esteso nella Carta tecnica comunale aggiornata in scala 1:2.000;
 - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO dell'area, rilievo quotato in scala 1:500 con l'indicazione delle alberature e di ogni altro elemento presente sull'area;
 - estratti dalla pianificazione territoriale vigente (ed eventualmente in itinere);
 - estratti dalla pianificazione comunale vigente (ed eventualmente in itinere);
 - PLANIMETRIA DEI VINCOLI in atto, urbanistici ed ambientali, compreso i diritti inerenti il territorio;
 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE e relativi elenchi;

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA, con descrizione dello stato di fatto, delle indicazioni degli atti del PGT, dei vincoli presenti, dei valori ambientali e testimoniali rilevati, descrizione dei criteri di progetto, verifica di rispondenza al PGT ed alla pianificazione territoriale, indicazione dettagliata delle soluzioni tecniche e formali e dei costi per le reti, le aree e le attrezzature di urbanizzazione e dotazione territoriale;
- PLANIVOLUMETRIA DI PROGETTO, che illustra le soluzioni tecniche e formali per le aree pubbliche e private;
- PROFILI altimetrici dei fabbricati e delle sistemazioni al suolo;
- DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA;
- PLANIMETRIA DI AZZONAMENTO del piano attuativo, in scala 1:500, con le quote esistenti e di progetto per tutta l'area edificata e da edificare, specificando:
 - la rete della viabilità principale;
 - le aree per servizi e le attrezzature previste;
 - le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione e quelle da asservire all'uso pubblico;
 - le misure di qualificazione ambientale, in particolare le misure di mitigazione;
 - i singoli lotti ed unità di intervento con le regole da rispettare per l'edificazione, in particolare le distanze dai confini e le altezze.

La tavola dovrà contenere i riferimenti di rilievo per il corretto posizionamento del progetto nella carta tecnica comunale aggiornata; inoltre dovrà riportare le tabelle con le informazioni quantitative analitiche e sintetiche.

- Il PROGETTO DEFINITIVO (relazione con computi, planimetrie, dettagli) delle opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi, reti di sottoservizi);
- NORME DI ATTUAZIONE;
- BOZZA DI CONVENZIONE;

Sono infine da allegare, nei casi particolari di necessità le elaborazioni specifiche:

- Documentazione relativa alle attività produttive da insediare;
- Valutazione previsionale di clima acustico;
- Valutazione previsionale di impatto acustico;
- Valutazione di impatto elettromagnetico;
- Valutazione della qualità dei suoli;
- Studio di incidenza;
- Documentazione relativa al superamento di condizioni dettate da vincoli puntuali.

Nei casi in cui non sia necessaria la presentazione di tali elaborazioni, si allega la dichiarazione del progettista e del proprietario sulla non sussistenza dell'obbligo.

Gli elaborati vanno consegnati anche su supporto digitale, nei formati definiti dall'Amministrazione.

13.4. I piani attuativi individuati cartograficamente nella frazione di Sesto Ulteriano corrispondenti ai PRU 18 e 19 del PRG hanno destinazione residenziale e attività compatibili con la residenza.

L'indice territoriale massimo è per entrambi di 0,5 mq/mq.

E' fatto obbligo il rispetto del limite di arretramento dei nuovi fabbricati dalla zona produttiva di almeno 20,00 metri.

Le altezze massime degli edifici sono normate dal piano attuativo stesso in funzione del limite di arretramento previsto.

Il parametro $R_c = 1/3$;

il parametro $R_i = 1/1$.

Art. 14 DEROGHE

- 14.1. Il rilascio di concessioni edilizie in deroga al PGT e al Regolamento Edilizio è ammesso per edifici ed impianti pubblici o di specifico interesse pubblico, ai sensi dell'art. 14 DPR 380/2001.
- 14.2. Sono ammesse deroghe al P.G.T. nei casi di cui all'art.41 quater L. 17.8.1942, n°1150 e successive modificazioni e integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.
- 14.3. La deroga, se riguardante immobili di proprietà privata, è subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari della destinazione pubblica o di interesse pubblico da cui la deroga discende.
- 14.4. La deroga è sempre ammessa per il superamento delle barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 19 LR 6/1989, per edifici anteriori al 1989;

Art. 15

QUALITA' DEI SUOLI

- 15.1. Gli interventi di trasformazione che riguardino suoli in precedenza utilizzati dalle attività produttive, cave, discariche, o classificati nelle aree a rischio di compromissione e degrado, sono preceduti da un piano di indagine preliminare, ai sensi del D. Lgs 152/06 e nel caso di accertata contaminazione tali aree devono essere sottoposte a bonifica o messa in sicurezza permanente.

Art. 16

RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

- 16.1. È ammesso negli ATUC con destinazione prevalente residenziale con le limitazioni di cui alla deliberazione consiliare di recepimento della legge regionale in materia di sottotetti.

Art. 17

CONFIGURAZIONI E MATERIALI PER GLI INTERVENTI IN AMBITI DI INTERESSE STORICO

- 17.1. Fatti salvi inderogabili motivi di sicurezza, gli edifici di interesse storico - testimoniale non possono essere oggetto di demolizioni anche parziali.
- 17.2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere eseguiti a partire da uno studio sui materiali da costruzione, forme e tinte in conformità ai

caratteri storico- ambientali degli edifici e dell'ambiente circostante storicamente riconoscibile.

- 17.3. Particolare attenzione dovrà essere prestata ai sistemi costruttivi esterni in legno, mattone o pietra, curando la valorizzazione di tali materiali e elementi caratterizzanti l'edilizia di interesse storico.
- 17.4. Gli eventuali elementi architettonici e decorativi (quali ad es. portali, affreschi, fontane), le sistemazioni del suolo (lastricati, acciottolati), i muri a secco, sono da conservare e valorizzare.
- I materiali per le parti esterne degli edifici devono essere di tipo tradizionale;
 - per le coperture si prescrive l'uso di tegole in cotto: coppo, marsigliese, portoghese, ecc.;
 - per i rivestimenti esterni si indica l'uso dell'intonaco civile a calce e coloriture in tempera
 - sono vietati gli intonaci plastici, i rivestimenti in gres – ceramico e le piastrelle ad eccezione di interventi manutentivi da effettuarsi su preesistenti predetti materiali;
 - le malte cementizie, anche miste, sono da utilizzare con cautela per problemi di umidità. Esse sono comunque vietate sulle pareti interessate da affreschi;
 - per gli infissi esterni si prescrive l'uso di serramenti in legno con ante;
 - è vietato l'uso di tapparelle avvolgibili in qualsiasi materiale, anche per la chiusura di vetrine ad eccezione di interventi manutentivi da effettuarsi su preesistenti predetti materiali;
 - Sono ammessi i profili metallici ferro- finestra, adeguatamente studiati solo ed esclusivamente per formazione di vetrine ai piani terra.
 - È vietata la realizzazione di nuovi balconi in aggetto;
 - è ammessa la modificazione del sistema distributivo dei ballatoi, trasformandoli in balconi, purché rimangano per tutta la loro estensione;
 - è ammessa la realizzazione di logge nella modificazione dei rustici agricoli;
 - Gli accessi ai posti auto entro gli edifici devono essere realizzati dai fronti interni e non su spazi pubblici e le aperture debbono essere coerenti con la partitura dei fronti.
- 17.5. Particolare attenzione deve essere prestata alla composizione dei fronti, nel ridisegno dei tamponamenti e delle aperture.
- la realizzazione di tamponamenti o nuove aperture è ammessa esclusivamente con un progetto di insieme per il riordino delle fronti interessate (verso spazi pubblici o interne) dell'intero edificio, attraverso il confronto degli allineamenti e delle proporzioni con i fronti contigui.
- 17.5. Gli interventi devono sempre indicare l'assetto fisico e funzionale degli spazi scoperti e promuoverne la qualificazione;
- 17.6. la pavimentazione dei cortili va realizzata con l'uso esclusivo di materiali tradizionali;
- 17.7. L'introduzione di ascensori e di impianti tecnologici, quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale, deve avvenire senza che ciò arrechi danno alle caratteristiche tipologiche, ai pregi delle strutture, soprattutto orizzontali;
- 17.8. Non sono comunque ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura.

Sono ammessi esclusivamente tetti a falde con pendenza unica; sono vietati tetti a falde con doppia pendenza, tetti piani e coperture a botte.

Art. .18

REGOLAMENTAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A TUTELA VEGETAZIONALE

- 18.1. La definizione di bosco e "non bosco" è indicata all'articolo 3 della LR 27/2004. L'art. 4 della LR 27/04 stabilisce che sia considerata trasformazione del bosco "ogni intervento artificiale che comporti l'eliminazione della vegetazione esistente e l'asportazione o la modifica del suolo forestale, finalizzato ad una utilizzazione diversa da quella forestale."
- 18.2. Gli interventi di trasformazione del bosco sono vietati, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalle autorità competenti, compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale;
- 18.3. Le autorizzazioni alla trasformazione del bosco sono ammesse solo per le aree senza interesse naturalistico o protettivo dei suoli e sono subordinate a pratiche compensative per aree di dimensione doppia di quelle trasformate;
- 18.4. Ambiti prioritari per la piantumazione compensativa sono le aree lungo il corso del fiume Lambro.
- 18.5. Per le aree sottoposte a Tutela vegetazionale e non comprese nella definizione legale di bosco l'autorità competente alle autorizzazioni è l'Amministrazione comunale.
- 18.6. Gli interventi interessanti gli interventi sul patrimonio arboreo sottoposto a tutela vegetazionale dovranno essere dotati di congrua documentazione sullo stato del patrimonio arboreo, al fine di valutare puntualmente l'assetto attuale, le proposte di intervento e la congruità delle eventuali proposte di compensazione.

Art. 19

NORME DI POLIZIA IDRAULICA

- 19.1. Le norme di polizia idraulica sono contenute nel Reticolo idrico minore, parte integrante del PGT.

Art. 20

TUTELA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E DELLA FALDA

- 20.1. Gli interventi sul sistema della rete irrigua debbono essere improntati alle tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 21.

DOCUMENTI PER L'INGEGNERIA NATURALISTICA

- 21.1. Documenti di riferimento per gli interventi di ingegneria naturalistica sono:
- "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvato DGR n. VI/48740 del 29.02.2000;
 - "Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale", Repertorio B allegato al PTC della Provincia di Milano, approvato CP n. 55 del 14.10.2003;

Art. .22

ESSENZE ARBOREE

- 22.1. Negli interventi di piantumazione e mitigazione ambientale, nelle aree agricole e negli interventi pubblici sono da privilegiare le essenze arboree autoctone.

Art.23

MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI

- 23.1. L'Amministrazione in caso di dimostrata impossibilità di realizzare la quota di servizi prevista o in caso di aree di forma e dimensione che ne precludano funzionalità e gestione, può richiedere la monetizzazione delle aree per i servizi, in alternativa alla cessione gratuita o all'asservimento.
- 23.2. In particolare la monetizzazione per le aree a parcheggi deve essere valutata in rapporto alla offerta complessiva di parcheggi pubblici o di uso pubblico esistenti, o in corso di realizzazione o previsti in progetti approvati dall'Amministrazione comunale;
- 23.3. Il valore di monetizzazione per le aree a servizi è stabilito dall'Amministrazione attraverso stime puntuali.
- 23.4. L'Amministrazione può indicare la cessione di aree di pari valore, con localizzazione esterna alle aree di intervento, giudicate coerenti con le strategie di ampliamento e qualificazione delle dotazioni territoriali.

Art. 24

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

- 24.1. Sugli edifici esistenti, regolarmente assentiti e senza interesse storico - testimoniale, utilizzati per le destinazioni ammesse, sono consentiti gli interventi: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione nei limiti di cui alla vigente legislazione.

Art.25
DECADENZA DEI VINCOLI

- 25.1. I vincoli di cui all'art.2 della legge 1187/1968 hanno durata quinquennale e possono essere reiterati per ulteriori cinque anni.
- 25.2. Alla loro naturale scadenza, le aree assoggettate ad essi diventano ambiti privi di destinazione urbanistica

Art.27
VARIAZIONI D'USO

- 27.1. Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati, o parte di essi, è ammessa nell'ambito delle compatibilità funzionali consentite nell'ATUC interessato;
- 27.2. La variazione di destinazione d'uso con o senza opere è disciplinata dalle vigenti leggi.

Art.28
EDIFICABILITA' DEL SUOLO

- 28.1. Per gli edifici o manufatti esistenti, la cui presenza o le cui funzioni risultino in contrasto con la destinazione urbanistica degli ambiti in cui sono ricompresi, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Art.29
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 29.1. Sono opere di urbanizzazione primaria:
 - a) le strade al servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
 - b) parcheggi primari prescritti ad esclusivo servizio degli insediamenti residenziali, industriali, terziari e commerciali, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti stessi, rilevando che l'entità minima prescritta dall'art.41 sexies della L.1150/1942, di 1 mq ogni 10 mc di costruzione è inerente ai parcheggi privati da non cedere al Comune;
 - c) le fognature, cioè i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque chiare e luride ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
 - d) la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e delle relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessori, nonché dei necessari condotti di allacciamento alla rete principale urbana;

- e) la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici ed industriali comprese le cabine secondarie;
- f) la rete del gas combustibile ed i relativi condotti di allacciamento;
- g) la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche al servizio degli edifici;
- h) la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- i) spazi di verde attrezzato, di aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Art.30

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E PER ALLACCIARE LE ZONE AI PUBBLICI SERVIZI

30.1. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- b) mercati di quartiere;
- c) attrezzature amministrative, per pubblici servizi (uffici postali, protezione civile, ecc.), delegazioni comunali ed altre;
- d) chiese, case canoniche ed altri edifici religiosi;
- e) impianti sportivi di quartiere;
- f) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali, ospedaliere e ambulatori;
- g) parchi di quartiere;
- h) gli impianti cimiteriali;
- i) attrezzature per il gioco e sportive;
- j) aree verdi riservate a particolari impianti;

Art.31

MODALITA' DI ATTUAZIONE

- 31.1. Il P.GT. si attua per mezzo di opere edilizie, opere di urbanizzazione ed infrastrutturali di iniziativa pubblica e privata.
- 31.2. Tali interventi si realizzano sulla base di Piani Attuativi o atti di programmazione negoziata o in conformità a progetti per singole opere che abbiano ottenuto regolare Permesso di costruire, Denuncia Inizio Attività, o altro titolo abilitativo previsto dalla legge.

Art.32

AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

- 32.1. Fatte salve le autorizzazioni di legge la realizzazione di nuove stazioni per la distribuzione del carburante è ammessa, nell'ambito delle fasce di rispetto di cui

agli articoli 16 e 17 del Codice della Strada, all'esterno del perimetro del centro abitato, così come individuato in conformità con il Codice della Strada, nelle diverse zone omogenee purché si tratti del trasferimento di stazione per la distribuzione del carburante già esistenti all'interno del perimetro del centro abitato; per tali stazioni la Su di servizio realizzabile è al massimo di 150 mq.

All'interno del perimetro del centro abitato è ammesso lo spostamento delle stazioni per la distribuzione del carburante esistenti a condizione che tale spostamento determini un miglioramento della viabilità e delle condizioni di compatibilità con la funzione residenziale: in tal caso la Su di servizio realizzabile è al massimo di 50 mq.

Per le stazioni di servizio esistenti all'interno del perimetro del centro abitato è ammesso l'ampliamento dei fabbricati di servizio in misura non superiore al 5% della Su esistente e comunque non oltre mq 50 di Su complessivi.

Per le stazioni per la distribuzione del carburante esistenti all'esterno del perimetro del centro abitato è ammesso l'ampliamento della Su di servizio fino a 150 mq di Su complessivi.

Per le stazioni per la distribuzione del carburante esistenti su strade di categoria A (autostrade) è ammesso l'ampliamento fino ad una Su di servizio complessiva pari al 20% dell'area di pertinenza.

L'altezza massima dei fabbricati al servizio delle stazioni per la distribuzione del carburante non può superare m.7,00.

Le tettoie e le pensiline devono essere dimensionate in ragione della reale necessità dell'attività svolta e non sono conteggiate per la verifica del rapporto di copertura.

Qualora l'Amministrazione riconosca in un intervento, un rilevante interesse pubblico, potrà essere consentita, in deroga a quanto previsto, l'installazione di nuove stazioni per la distribuzione carburante, fermo restando che, a parità di condizioni, dovrà essere privilegiato il trasferimento di distributori già esistenti sul territorio comunale.

Art.33

LIMITAZIONI ALL'EDIFICAZIONE

- 33.1. L'edificazione su aree libere frazionate dopo l'adozione del PGT e derivate da particelle catastali già edificate, è ammessa nella misura corrispondente alla possibilità edificatoria residua ricavabile dall'applicazione dell'indice di edificabilità alla particella catastale originaria della relativa sottozona.

Art.34

ALBERATURE

- 34.1. In ogni lotto di terreno messo in edificazione dovrà essere prevista la piantumazione di essenze di alto fusto a pronto effetto, del diametro minimo di cm 10 , nella quantità di un albero ogni 100 mq di area a verde drenante.

- 34.2. Qualora, per comprovati motivi tecnici non fosse possibile garantire la soglia minima prevista in sito, sarà compito degli uffici fornire adeguate indicazioni per procedere a piantumazioni in altri luoghi indicati dall'Amministrazione comunale.

Art.35
PREVALENZA DELLE NORME

- 35.1. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme rimane attuale il Regolamento Edilizio. In caso di contrastanti previsioni tra le norme del piano delle regole e il regolamento edilizio, sono da ritenersi prevalenti le norme del piano delle regole;