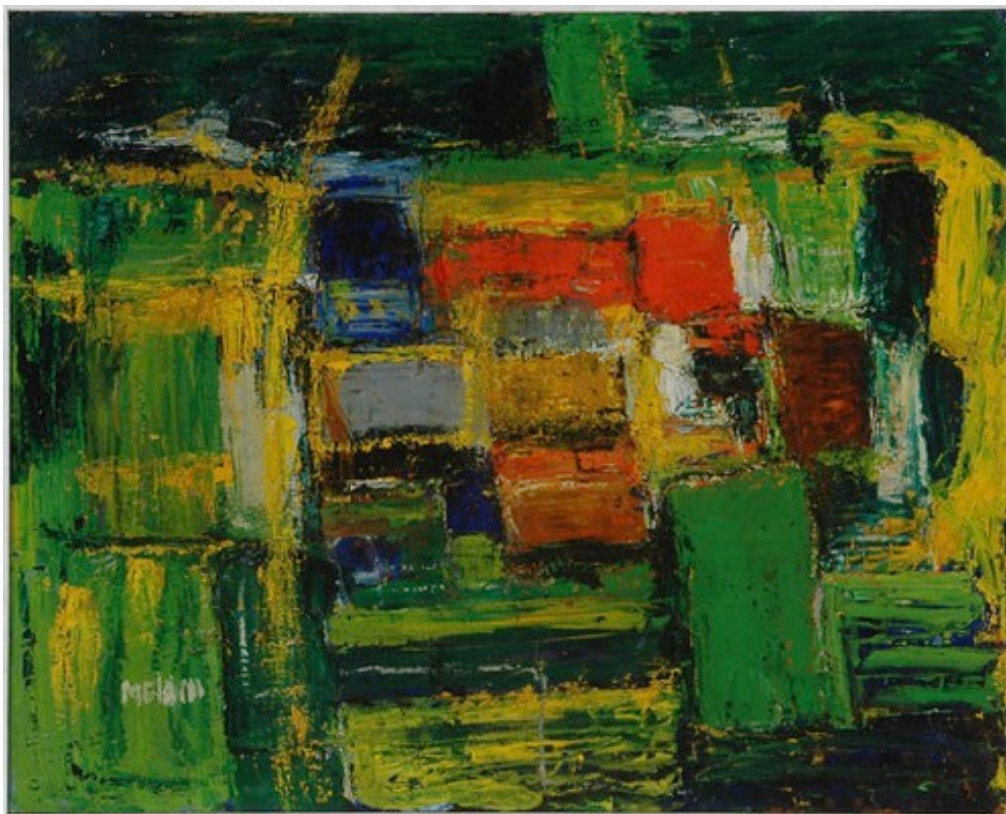




COMUNE DI LISSONE

Provincia di Monza e Brianza

Piano di Governo del Territorio



PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE DI VARIANTE 2018

Gruppo di pianificazione

Arch. Marco D. Engel
Arch. Gian Primo Doro
P.T. Giorgio Graj

13 - 12 - 2018

Adozione con Delibera	n°	del
Approvazione con Delibera	n°	del
Pubblicazione BURL	n°	del

Indice della Relazione

Premessa	pag. 1
1. Modifiche al Documento di Piano	pag. 1
1.1 Cancellazione dell'Ambito di Trasformazione AT1 – c	pag. 1
1.2 Sincronizzazione della disciplina delle destinazioni d'uso	pag. 2
2. Modifiche al Piano delle Regole	pag. 2
2.1 Varianti alle destinazioni di zona	pag. 2
2.1.1 Individuazione del nuovo comparto di piano attuativo "via Murri – via Filzi"	pag. 2
2.1.2 Individuazione del nuovo comparto di piano attuativo "Piermarini – Canonica"	pag. 3
2.2 Varianti normative	pag. 4
2.3 Integrazione delle DTU di cui alla DGR 695/2018	pag. 6
3. Modifiche al Piano dei Servizi	pag. 6

APPENDICE 1 – Sintesi delle istanze presentate all'avvio del procedimento di variante

APPENDICE 2 - Confronto fra le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici contenute nell'art. 3 delle NTA del Piano delle Regole 2016 e le DTU della DGR 695/2018

Premessa

Il PGT attualmente vigente nel Comune di Lissone si compone di parti entrate in vigore a diverse riprese. Il Comune è infatti dotato di un Documento di Piano approvato nel 2014, entrato in vigore poco prima della promulgazione della legge regionale sulla riduzione del consumo di suolo (LR 31/2014). Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi sono entrambi entrati in vigore nel 2012 e sono stati oggetto di una variante sostanziale approvata nel 2016 ed entrata in vigore nel 2017.

Successivamente all'entrata in vigore delle diverse componenti del PGT si sono manifestate esigenze di aggiornamento e perfezionamento dovute a diversi fattori:

- il Documento di Piano è stato modificato dalla sentenza del TAR Lombardia n° 347 del 6/2/2018 con la quale venivano cancellate l'individuazione dell'Ambito di Trasformazione contraddistinto con la sigla AT1c e la relativa disciplina;
- il primo periodo di gestione del Piano delle Regole ha messo in luce alcune asperità e incongruenze del testo normativo per le quali si rendono necessarie correzioni e semplificazioni di portata limitata, tali da non mettere in discussione l'impianto generale;
- la pubblicazione sul BURL della DGR 24 ottobre 2018 – n. XI/695 contenente il “recepimento dell'intesa tra il Governo, le Regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo, di cui all'art. 4, comma 1 *sexies* del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”, il quale contiene le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) degli indici e dei parametri edilizi.

Inoltre, le istanze presentate a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento di Variante hanno messo in luce alcune ulteriori modifiche marginali che possono essere facilmente apportate al Piano delle Regole.

Le modifiche introdotte al Documento di Piano ed al Piano delle Regole hanno qualche ricaduta anche sulle disposizioni del Piano dei Servizi, che deve conseguentemente essere aggiornato.

Le varianti proposte alle destinazioni di zona ed al testo normativo non incrementano il carico urbanistico previsto dal piano, anzi contribuiscono alla riduzione della capacità edificatoria residenziale. Le varianti al testo normativo sono conseguenti alle innovazioni legislative oppure sono volte a migliorare l'applicazione del testo, a vantaggio sia degli istruttori comunali che degli operatori economici, senza modificare nella sostanza né il quadro generale né le singole disposizioni del testo vigente.

Di seguito vengono analiticamente descritte le modifiche apportate alle tre componenti del PGT.

1. Modifiche al Documento di Piano

Le modifiche al Documento di Piano non configurano una Variante allo stesso ma costituiscono il mero aggiornamento cartografico a seguito della sentenza del TAR e la correzione dell'errore materiale consistente nell'errato riferimento all'elenco delle destinazioni d'uso contenuto nelle schede di alcuni Ambiti di Trasformazione.

1.1 Cancellazione dell'Ambito di Trasformazione **AT1 - c**

La sentenza del TAR Lombardia n° 347/2018¹ cancella le previsioni del Documento di Piano riguardanti il mappale 197 del foglio 16 del Catasto terreni, corrispondente all'Ambito di Trasformazione individuato dal Documento di piano con la sigla AT1 – Sub Ambito “c”. La sentenza del Tar ha quindi l'effetto di variare il Documento di Piano eliminandone una parte e lasciando l'area corrispondente priva di destinazione urbanistica. Allo stato attuale l'area oggetto della sentenza si può considerare come una “zona bianca” nella quale l'eventuale attività edilizia rimane disciplinata solamente dall'art. 9 del DPR 380/2001.

In considerazione delle argomentazioni sviluppate nel dispositivo della citata sentenza e degli altri pronunciamenti assunti dallo stesso Tribunale Amministrativo sulla medesima area, l'area stessa non viene riproposta fra gli Ambiti di Trasformazione del Documento di piano ma viene demandata alla

¹ La sentenza citata si richiama alla precedente sentenza 160/2017 della quale riproduce le conclusioni e le motivazioni.

disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. Si rimanda pertanto alla trattazione delle varianti apportate a dette componenti, esposta nei capitoli successivi.
Conseguentemente viene soppressa la scheda contenuta nell'apposito fascicolo del Documento di Piano² ed aggiornata la tabella della capacità edificatoria degli Ambiti riportata a pag. 3 dello stesso fascicolo.

1.2 Sincronizzazione della disciplina delle destinazioni d'uso

Nelle schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, riportate nell'apposito fascicolo, è contenuta la disciplina assegnata a ciascun Ambito e, all'interno di questa, sono indicate le destinazioni d'uso ammesse e quelle escluse. L'individuazione delle destinazioni d'uso è ancora riferita alla classificazione operata dal Piano delle Regole del 2012: classificazione non più attuale in quanto aggiornata e integrata dalla Variante 2017 al Piano stesso.

Si rende pertanto necessario il riallineamento delle destinazioni d'uso fra i due strumenti (Piano delle Regole e Documento di Piano) senza che questo comporti alcuna innovazione nella disciplina delle stesse.

2. Modifiche al Piano delle Regole

Al Piano delle Regole vengono apportate diverse varianti che si possono riassumere in tre gruppi:

- il primo gruppo riguarda l'individuazione di due nuovi comparti assoggettati a pianificazione attuativa ai quali viene assegnata una nuova disciplina;
- il secondo gruppo riguarda le innovazioni introdotte nel testo normativo, comprese quelle necessarie a disciplinare i due nuovi comparti di piano attuativo;
- il terzo gruppo consiste nella sostituzione della definizione degli indici e dei parametri edilizi contenuta nel testo delle NTA (art. 3) con le Definizioni Tecniche Uniformi del Regolamento Edilizio Tipo.

Contestualmente alla Variante viene prodotta la trasposizione degli elaborati dispositivi del Piano delle Regole sul nuovo Data Base Topografico, appartando i necessari riallineamenti ed apportando, con l'occasione, le rettifiche e le correzioni degli errori materiali contenuti nell'elaborato originario. Tale operazione forma l'oggetto di un atto distinto e separato dalla procedura di variante. Tuttavia, già negli elaborati della Variante descritti nella presente Relazione è riportato l'aggiornamento delle fasce di rispetto dei pozzi di captazione dell'acquedotto comunale.

2.1 Varianti alle destinazioni di zona

2.1.1 Individuazione del nuovo comparto di piano attuativo “via Murri – via Filzi”

Il nuovo comparto corrisponde perfettamente all'area Ambito di Trasformazione del Documento di Piano cancellata dalla sentenza del TAR Lombardia, come più sopra illustrato (cfr. Cap. 1.1)

La cancellazione dell'Ambito comporta la necessità di assegnare alle aree relative una nuova disciplina di piano. La nuova destinazione assegnata all'area dal Piano delle Regole tiene conto di diversi fattori:

- anzitutto la motivazione dell'ultima sentenza del TAR e di quelle che l'hanno preceduta, unitamente alla riconsiderazione della disciplina assegnata all'area dagli strumenti urbanistici che si sono succeduti a Lissone da molti anni a questa parte;
- l'obiettivo imprescindibile di non aumentare il carico urbanistico complessivamente previsto dal PGT vigente, ossia la capacità edificatoria realizzabile nelle aree di trasformazione, tanto quelle individuate dal Documento di Piano quanto quelle disposte dal Piano delle Regole; tale impostazione esclude che all'area in questione possa essere assegnata, con la presente variante, una capacità edificatoria superiore a quella assegnata dal Documento di Piano 2014;
- la necessità di recuperare lo spazio necessario alla realizzazione di impianti per il gioco sportivo informale all'aria aperta, confermando almeno in parte la destinazione pubblica dell'area.

Per le suesposte motivazioni la Variante individua un nuovo comparto di pianificazione attuativa, ripartito in due diverse destinazioni di zona di pari estensione:

- una parte viene individuata come “Area B” e come tale viene disciplinata dall'art. 34 delle NTA; l'indice di edificabilità assegnato all'area risulta pertanto pari a 0,40 mq/mq; l'applicazione di detto

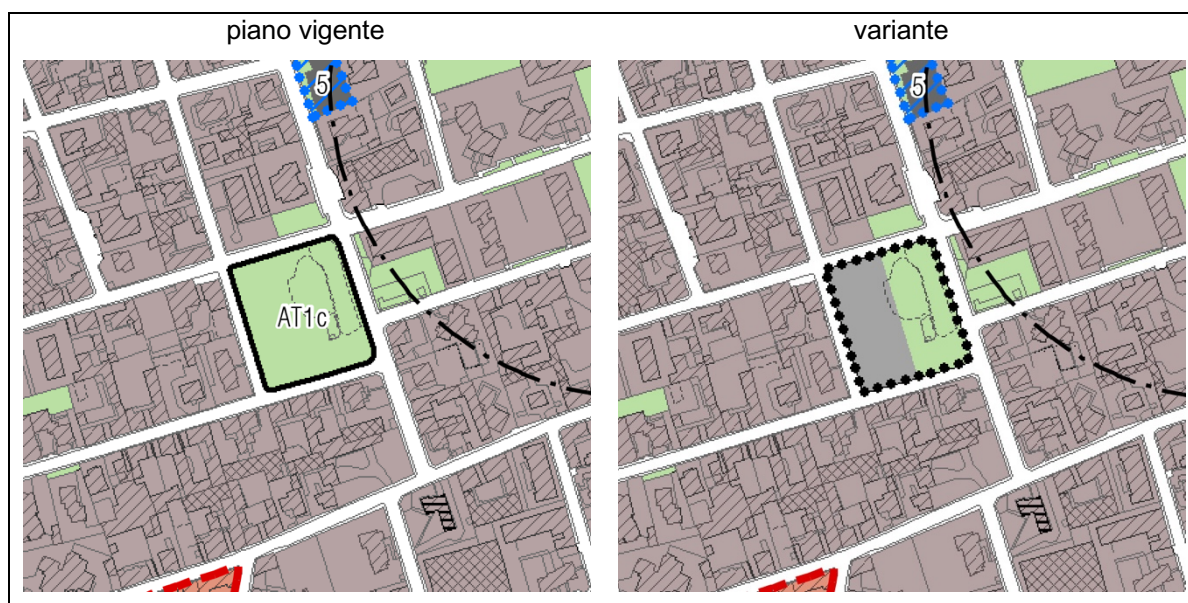
² “Allegato schede degli Ambiti di Trasformazione”

indice determina una capacità edificatoria esattamente pari a quella assegnato in precedenza all'intero Ambito AT1c;

- l'altra metà del comparto è destinata a servizi e spazi pubblici con la finalità di realizzare campi per il gioco della pallacanestro e della pallavolo, immersi nel verde ma affacciati sulla viabilità pubblica, liberamente fruibili dai cittadini; la dimensione di dette strutture sportive richiede che a queste venga riservata una fascia di terreno di profondità non inferiore a m 35 circa, preferibilmente affacciata su via Murri, anche al fine migliorare la vitalità di questo tratto dell'asse urbano.

Vengono conseguentemente modificate le NTA del Piano delle Regole introducendo la previsione del nuovo comparto di piano attuativo (art. 34.3, ultimo capoverso) e viene aggiunta una nuova scheda destinata a disciplinare l'attuazione del nuovo comparto. In conseguenza dell'aggiunta di detta scheda e dell'ulteriore scheda del piano attuativo "Piermarini – Canonica", l'Appendice alle NTA viene suddivisa in due parti, la seconda delle quali (Appendice 2) destinata a raccogliere le schede dei comparti soggetti a piano attuativo.

Viene inoltre variata la tavola della Disciplina delle aree del Piano delle Regole (elaborati PR7 e PR8), come illustrato di seguito.



In conseguenza della variante vengono corrette anche le tavole del Piano dei Servizi (PS_3 e PS_4).

2.1.2 Individuazione del nuovo comparto di piano attuativo "Piermarini – Canonica"

La variante riguarda una parte dell'isolato delimitato dalle vie Canonica, Piermarini, Bernini e dalla Nuova Valassina. All'interno dell'isolato ricade il comparto disciplinato da un piano attuativo vigente (PII 8) solo in parte attuato, la cui convenzione giungerà a scadenza nel 2020. Ricade altresì una grande struttura di vendita per la quale sono state presentate istanze rivolte all'ampliamento del fabbricato ed alla migliore organizzazione degli spazi di parcheggio.

La variante prende le mosse dagli obiettivi delineati dall'Amministrazione Comunale che riguardano:

- la riduzione del carico insediativo, limitando ove possibile le nuove edificazioni residenziali;
- la riqualificazione dello spazio pubblico, favorendo in particolare l'incremento e la migliore distribuzione delle aree a parcheggio in prossimità dell'asta della Valassina, in vista della riorganizzazione delle attività distribuite lungo la stessa;
- la promozione delle attività lavorative, comprese quelle commerciali già insediate nel territorio comunale.

L'applicazione di tali obiettivi all'isolato in questione conduce all'individuazione di un nuovo comparto di pianificazione attuativa che ricomprende la parte inattuata del PII 8 consentendone la nuova destinazione ad uso commerciale, in sostituzione della destinazione residenziale assegnata dal PII stesso. Tale variante comporta due modifiche al testo delle NTA:

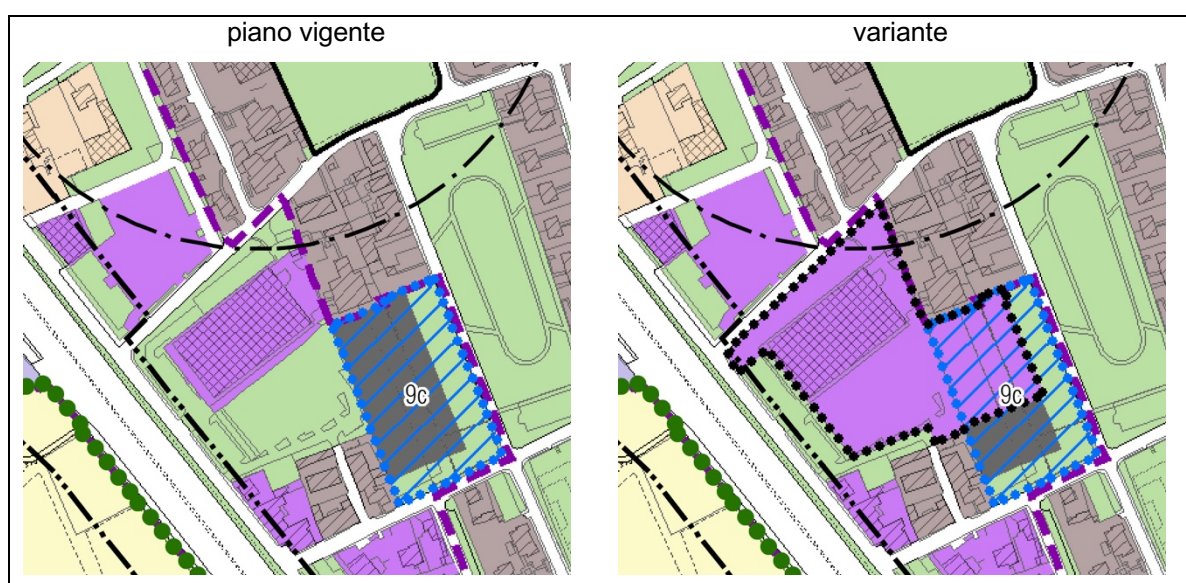
- l'introduzione nell'art. 8 del nuovo comma, di seguito riportato, volto a consentire la sovrapposizione di un nuovo comparto di pianificazione attuativa ad un piano attuativo vigente:

8.5 Nuova perimetrazione dei Piani Attuativi vigenti

Quando il Piano delle Regole individua un nuovo comparto di pianificazione attuativa all'interno del quale ricadono interamente o in parte comparti di piano attuativo vigente e non esaurito, per questi ultimi continuano a valere, fino alla definitiva approvazione del piano attuativo del nuovo comparto, le disposizioni contenute nella convenzione vigente.

- l'introduzione di una nuova scheda del piano attuativo "Piermarini canonica" nell'Appendice alle NTA modificata come esposto al precedente capitolo 2.1.1.
- la segnalazione all'interno dell'art. 40.3 della presenza di un ulteriore comparto di pianificazione attuativa che anticipa i contenuti del Piano di Inquadramento Operativo disposto dallo stesso articolo.

Viene inoltre variata la tavola della Disciplina delle aree del Piano delle Regole (elaborato PR7), come illustrato di seguito.



Anche in questo caso a seguito della variante vengono corrette le tavole del Piano dei Servizi (PS_3 e PS_4).

2.2 Varianti normative

Di seguito sono analiticamente riepilogate le varianti apportate all'articolato delle NTA del Piano delle Regole, evidenziate nel testo delle stesse prodotto con la presente Variante.

N°	ARTICOLO	COMMA	MODIFICA APPORTATA
1	ART. 3 - Definizione dei parametri e degli indici		L'articolo rimane ma viene interamente sostituito dalle DTU di cui alla DGR 695/2018, come meglio illustrato al successivo Cap. 2.3 della presente Relazione.
2	ART. 4 - Destinazioni d'uso	4.4	Introduzione di sottocategorie relative ai locali di intrattenimento e svago (PE3 Slp ≤ mq. 250 e PE4 Slp > mq. 250)
3	ART. 6 Parcheggi Privati	6.1	Aggiornamento dei riferimenti per il calcolo del volume di riferimento per la determinazione della superficie dei parcheggi pertinenziali.

4	ART. 8 - Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate	8.4	Introduzione dei parametri e degli indici edilizi da attribuire ai Piani Attuativi eseguiti.
		8.5	Introduzione disposizioni relative a Piani Attuativi vigenti comportanti una nuova perimetrazione.
5	ART. 12 - Fasce di rispetto	12.1	Introduzione nuovo paragrafo finalizzato a consentire interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario.
		12.6	Introduzione di nuovo comma per le fasce di salvaguardia stradale e autostradale.
6	ART. 14 - Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile		Introduzione paragrafo inerente il rimando alla componente geologica del PGT per l'aggiornamento delle fasce di rispetto dei pozzi.
7	ART. 16 - Classificazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale		Eliminazione dell'elenco delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relativo rimando all'art 44 della L.R. 12/2005.
8	ART. 17 - Disciplina delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	17.1	Correzione di riferimenti normativi.
9	ART. 24 - Dotazione minima di aree per servizi per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato	lett. d)	Introduzione della sottocategoria Gf4.4 e PE4
10	ART. 26 - Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguentemente a mutamenti di destinazione d'uso	26.1	Precisazioni in merito al reperimento del fabbisogno di aree a servizi in caso di mutamenti di destinazioni d'uso e introduzione della sottocategoria Gf4.4.
		26.2	Semplificazione del testo del comma 26.2.
11	ART. 32 - Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato	32.6	Introduzione della possibilità di realizzare i servizi pubblici o di interesse pubblico o generale in tutte le aree del tessuto urbano consolidato.
		32.7	Modifica della scrittura del comma relativo alle costruzioni a confine..
		32.11 32.12 32.13	Introduzione delle definizioni di distanze, volume, altezza in quanto nei rientranti nelle definizioni delle DTU.
		32.14	Disposizioni specifiche per le cabine elettriche e del gas
12	ART. 33 - Aree A - Aree Centrali	33.3	Introduzione dell'esclusione delle attività insalubri di prima classe.
		33.5	Eliminazione delle modalità di intervento in quanto normate dalla legislazione nazionale.
		33.6	Nuovo riferimento alle DTU
		33.7	Eliminazione del riferimento a ristrutturazione sostitutiva.
		33.9	Distanze fra i fabbricati in cortina.

13	ART. 34 - Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato residenziali e polifunzionali	34.2	Esclusione dell'attività della logistica e delle attività insalubri di prima classe nel tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale.
		34.3	Introduzione della preventiva approvazione di un Piano Attuativo e/o di un Permesso di Costruire Convenzionato per alcuni ambiti individuati nelle tavole di Piano.
		34.5	Specificazione relativa al recupero ad altro uso della Slp attraverso interventi di demolizione e ricostruzione.
14	ART. 34 bis - Aree a ville e giardini privati	34bis 1	Specificazione in riferimento delle destinazioni d'uso ammissibili ed escluse.
15	ART. 35 - Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato e locazione produttivo e commerciale	35.3.4	Introduzione della preventiva approvazione di un Piano Attuativo per le grandi strutture di vendita (G.F. 5.5).
		35.3.5	Specificazione dell'utilizzo degli indici edificatori per i comparti soggetti a Piano Attuativo.
16	ART. 37 - Parco locale di interesse sovracomunale		Sostituzione del termine "costituito" con il termine "costituendo".
		37.3	Specificazioni relative alla realizzazione delle recinzioni.
17	ART. 40 – Attività di commercio al dettaglio	40.1	Inserimento della definizione della superficie di vendita (Sv) ripresa dall'art. 3 cassato con l'inserimento delle DTU.
18	ART. 41 - Attività di pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e sale da gioco	41.1	Introduzione nella apposita tabella delle sottocategorie P3 e P4 in coerenza con comma 4.4 dell'art. 4.
19	ART. 42 - Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative commerciali		Precisazioni in merito alla contestualità dei procedimenti tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative commerciali.
20	ART. 45 - Edifici condonati		Eliminazione del diniego di modifica delle destinazioni d'uso.
21	APPENDICE 2		
	Piano Attuativo Palazzo del Mobile	Scheda 2.1	Modifiche relative al reperimento di aree a servizi in funzione dell'insediamento di grandi e/o medie strutture di vendita
	Piano Attuativo Bernini - Canova	Scheda 2.2	Nuova scheda al fine di disciplinare l'area oggetto di Piano Attuativo
	Piano Attuativo Murri - Filzi	Scheda 2.3	Nuova scheda al fine di disciplinare l'area oggetto di Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire Convenzionato

2.3 Integrazione delle DTU di cui alla DGR 695/2018

Con la pubblicazione della DGR in argomento i Comuni sono chiamati ad adeguare alla nuova disciplina i propri Regolamenti Edilizi e, in seguito, la propria disciplina di Piano, in particolare del Piano delle Regole nel quale abitualmente è contenuta la definizione dei parametri edilizi e urbanistici. La DGR specifica che le DTU non dovranno essere riportate nei piani urbanistici e nei regolamenti edilizi ma solo richiamate. Ciò al fine di escludere modifiche o integrazioni del testo concordato nella Conferenza Stato Regioni e solo in piccola parte integrato dalla Regione Lombardia.

Le nuove DTU sono pertanto da considerare come disciplina sovraordinata alla pianificazione comunale e immutabile dalla stessa. Sarà la stessa Conferenza Stato Regioni ad apportare in futuro le modifiche e le integrazioni che si dovessero rendere necessarie e che saranno automaticamente assunte negli strumenti regolamentari e di piano o dei Comuni.

Conseguentemente si propone di cassare il contenuto dell'art. 3 delle NTA del Piano delle Regole e di sostituirlo col rimando alle DTU, anticipando la scadenza per l'aggiornamento della disciplina dei piani comunali disposta dalla DGR.

A maggiore chiarimento dell'innovazione introdotta si produce in Appendice (Appendice 2) alla presente Relazione un prospetto contenente il confronto fra le definizioni contenute nell'art. 3 delle NTA del Piano delle Regole 2016 e le Definizioni Tecniche Univoche di cui alla DGR 695/2018.

3. Modifiche al Piano dei Servizi

Le modifiche introdotte al Piano dei Servizi sono la conseguenza di quanto sopra esposto relativamente all'aggiornamento del Documento di Piano a seguito della sentenza del TAR Lombardia. Infatti l'area dell'ex Ambito di trasformazione AT 1.c era stata scelta per la localizzazione del nuovo auditorium comunale, che costituiva uno dei "Progetti di scala urbana" individuati indicativamente dallo stesso Piano dei Servizi.

La valutazione dell'attualità e dell'opportunità della realizzazione dell'auditorium non può che essere demandata ad una revisione generale del Piano dei Servizi, nel contesto della quale rapportare la realizzazione delle nuove attrezzature, in particolare di quelle di maggiore entità, al contesto generale, alle aspettative dei cittadini, alla disponibilità delle risorse. La destinazione assegnata dalla variante a parte delle aree dell'ex AT 1.c è invece dettata dall'obiettivo proprio del Piano dei Servizi di qualificare l'asse viario urbano con l'inserimento di nuove aree verdi di intensa fruizione (cfr. Cap. 2.1.1).

APPENDICE 1 – Sintesi delle istanze presentate all'avvio del procedimento di variante

N°	DATA	P.G.	MAPP.	LOCALITA'	DESTINAZIONE URBANISTICA	OGGETTO DELL'ISTANZA
1	20/12/17	—	Fg. 37 map. 98	Via Copernico, 63	Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato residenziali e polifunzionali	Richiesta di modifica delle NTA del PdR affinché i box - autorimessa non siano considerati fabbricati principali ma accessori e che per gli stessi non sia applicata la normativa delle distanze tra fabbricati del D.M. 1444/68.
2	21/12/17	0065938	Fg. 38 mapp. 78 - 149	Via Negrelli	Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato residenziali e polifunzionali	Richiesta di ampliamento della propria attività di riparazione e revisione autoveicoli modificando gli artt. 3.9.3 e 34.4 al fine di poter realizzare ampliamenti a distanze inferiori dalle strade in continuità ambientale con gli edifici esistenti.
3	22/12/17	0065951	Diversi	Diverse	Ambito di Trasformazione : AT 1 (Documento di Piano)	Richiesta di modifica delle modalità attuative dall'Ambito di Trasformazione prevedendo: 1) la possibilità di intervento su ogni singolo lotto; 2) assegnare ad ogni singolo lotto la possibilità di edificare in loco per una superficie pari al 50% del lotto e la restante superficie del 50% da destinare a servizi; 3) assegnare un indice edificatorio maggiore di quello esistente (0,40 mq/mq).
4	22/12/17	0065969	Fg. 34 map. 220	Via Padre Reginaldo Giuliani, 45/47	Aree a ville e giardini privati	Richiesta di modifica azionamento di parte dell'area destinandola ad "Aree B - aree del tessuto urbano consolidato residenziali e polifunzionali".
5	22/12/17	0065970	—	—	NTA del Piano delle Regole	Richiesta di modifiche normative: - Art. 3.3.1 lett. h e lett. e dare la possibilità di realizzare soppalchi per una superficie pari al 30% della superficie interna con altezza media di mt. 2.00; - Art. 3.3.3 sottotetti modificare l'altezza massima consentita in mt. 2.40 al fine di migliorare il rapporto aeroilluminato prescritto; - Art. 3.4 lett. g prevedere l'altezza massima fuori terra pari a mt. 0.80 all'intradosso del solaio di copertura in considerazione dell'attuale spessore isolante dei solai; - Art. 3.5 Superficie drenante fermo restando la quota del 50% libera da qualunque edificazione, propone per il restante 50% di aggiungere la possibilità di realizzare pavimentazione drenanti (autobloccanti);

5						- Art. 3.9.1 Df Distanza tra i fabbricati escludere dalla Df i corpi aggettanti aperti dei balconi aventi una sporgenza massima di mt. 1,50 in analogia con l'esclusione prevista per il calcolo della superficie coperta. Considerata la deroga per la distanza dai confini prevista per le autorimesse si propone di derogare anche per la De considerata la natura accessoria dei box da non considerarsi fabbricato vero e proprio; se necessario potrebbe essere ulteriormente limitata l'altezza max a mt. 2.50; - Art. 3.9.3 Distanza dalla strada consentire distanza inferiori da quelle prescritte nel caso di continuità ambientale dimostrata, in particolare per interventi di sopralzo e/o ampliamento; - Art. 6.1 aggiungere la dicitura "stalli e superfici necessarie per l'accesso e la manovra" per precisazione ed in analogia al successivo art. 6.3 lett. b) ed all'art. 25; - Art. 6.3 Parcheggi privati sostituire il calcolo dei posti auto in riferimento alla SU anziché l'Slp ed inserire agevolazioni per interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti; - Art. 32.7 lett.c precisare che gli edifici uso box o accessori non debbano rispettare l'indice Df distanza dai fabbricati qualora integrati nel muro di recinzione con altezza massima di mt. 2.50. - Art. 34.4 aggiungere nella tabella degli indici al rigo "Ds" "sono ammesse distanze inferiori nel caso di continuità ambientale".
6	22/12/17	0065971	—	Via Settembrini, 7	Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato residenziali e polifunzionali	Richiesta per box e fabbricati accessori deroga alle distanze tra gli edifici.
7	Dic. 2017	—	—	—	NTA del Piano delle Regole	Propone di inserire delle apposite norme inerenti la regolamentazione del verde quali: 1) Prescrizioni per le alberature d'alto fusto; 2) Prescrizione per le aree a verde di valore storico; 3) Prescrizione per le piantumazioni di aree a parcheggi.
8	Dic. 2017	—	—	—	NTA del Piano delle Regole	Propone di integrare il comma 10.3 "edifici segnalati" dell'art. 10 "Vincoli e salvaguardia" anche la tutela dell'area di pertinenza degli edifici.
9	27/12/17	Raccomandata PEC	115/153	—	Ambito di Trasformazione : AT1 (Documento di Piano)	Chiede che i sub-ambiti F e G vengano stralciati dall'Ambito di Trasformazione AT1 e classificati quali aree di completamento del tessuto urbano consolidato da attuarsi con titolo edilizio semplice o con titolo edilizio convenzionato, in subordine chiede il mantenimento dell'Ambito di Trasformazione con la possibilità di una sua attuazione per lotti distinti.

10	29/12/17	0066750	Fg. 3 mapp. 265, Da 222, a 229, 28, 29, 264, 35A, 35B, 37, 38, 39, 278, 40, 280	Via Verga - Via delle Industrie	Aree E1 - agricole	Chiede di: 1) modificare l'azzonamento da aree E1 - agricole in aree produttive riconoscendo l'attività esente; 2) introdurre una apposita normativa per il mantenimento in vita dell'attività in essere; 3) escludere le aree dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale.
11	29/12/17	0066759	Fg. 31 mapp. 82 - 242	Via Jenner	Aree E1 - agricole	Chiede di azzonare ad area edificabile parte dell'area azzonata ad E1 - agricole, con relativa area a cessione gratuita per realizzazione viabilità.
12	29/12/17	0066782	Fg. 23 mapp. 38, 39, 41, 42, 43 (parte), 45, 46, 150, 119, 216, 217	—	Aree E1 - agricole	1) Chiede il ripristino delle capacità edificatorie analoghe al PGT 2012 (ex AT2); 2) Propone l'esclusione delle predette aree dal PLIS.
13			Fg. 7 mapp. 234 -238	Via Olona	Aree E1 - agricole	Chiede di valutare la possibilità di realizzare orti sociali nelle aree agricole.
14				Via Cesare Battisti	Aree a servizi di interesse pubblico e generale	Chiede di rivalutare la destinazione agricola dell'area al fine della realizzazione di destinazione d'uso necessarie allo sviluppo delle attività di fornitura di servizi della Società.
15	04/04/18		Fg. 1 mapp. 333	Via Valassina 346 - 358	Aree D2 - per attività prevalentemente commerciali	1) Chiede che venga rimossa l'esclusione dell'insediamento) di nuove grandi strutture di vendita (Gf5.5); 2) che venga ridotta la dotazione minima di aree a servizi e parcheggi per lotti già penalizzati da espropri di pubblica utilità; 3) che venga prevista nelle immediate vicinanze del lotto una zona da destinarsi a parcheggi.

APPENDICE 2 – Confronto fra le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici contenute nell’art. 3 delle NTA del Piano delle Regole 2016 e le DTU della DGR 695/2018

Piano delle Regole NTA – art. 3		Definizioni Tecniche Univoche (DTU) – DGR 695/2018	
St 3.1	<u>Superficie territoriale</u> E' la superficie compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a Piano Attuativo comprendente, oltre alla superficie fondiaria di cui al punto 3.2, la superficie relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; Il calcolo della Superficie territoriale tiene conto delle strade vicinali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ed esclude le strade pubbliche o private aperte al pubblico transito nello stato di fatto alla data di prima adozione della presente norma PGT	<u>Superficie territoriale</u> Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	ST 1
Sf 3.2	<u>Superficie fondiaria</u> E' la superficie edificabile secondo gli atti del PGT per gli interventi soggetti a titolo abilitativo semplice. Nei Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, la superficie fondiaria è data dalla superficie territoriale detratte le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie. Rientrano nella superficie fondiaria anche le aree adibite a parcheggio di uso pubblico in assenza di formale asservimento, ancorché indicate come "servizi e spazi pubblici" o come superfici stradali nelle tavole del PGT.	<u>Superficie fondiaria</u> Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SF 2
Ut 3.10	<u>Indice di utilizzazione territoriale</u> Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale (St)	<u>Indice di edificabilità territoriale</u> Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	IT 3
Uf 3.11	<u>Indice di utilizzazione fondiaria</u> Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria (Sf).	<u>Indice di edificabilità fondiaria</u> Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente	IF 4
		<u>Carico urbanistico</u> Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	CU 5
		<u>Dotazioni territoriali</u> Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano	DT 6
		<u>Sedime</u> Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	7
Sc 3.4	<u>Superficie coperta</u> Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale dei fabbricati fuori terra, comprese le parti non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie). Sono esclusi dal calcolo della Sc: a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m 1,50, come indicato nello schema che segue, mentre	<u>Superficie coperta</u> Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SC OP 8

	sporgenze maggiori di m 1,50 vengono interamente conteggiate agli effetti della verifica della superficie coperta:  delimitazione della superficie coperta b) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione; c) le tettoie realizzate in connessione con fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m 5,00; d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione; e) i pergolati, i gazebo o simili realizzati all'interno delle aree pertinenziali; f) la superficie delle coperture provvisorie realizzate a temporanea protezione di attività commerciali e di pubblico esercizio; g) i seminterrati purché la loro altezza rispetto alla quota 0,00, determinata come per la misurazione dell'altezza "H", non superi m 0,80 all'estradosso della relativa copertura, ulteriormente elevabile con uno strato di terra inerbata fino alla quota di m 0,90.		
Sd 3.5	Superficie drenante È costituita dalla superficie di terreno scoperta e drenante, come definita dal Regolamento Locale di Igien. Per essere considerata drenante detta superficie dovrà risultare libera da qualunque edificazione sottosuolo almeno per il 50% della sua estensione e per il restante 50% dovrà presentare, sopra le eventuali edificazioni sottosuolo, uno strato di terreno dello spessore di almeno cm 50.	Superficie permeabile Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SP 9
Rd 3.13	Rapporto di permeabilità Definisce la quota di terreno permeabile da garantire negli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica. Per i piani attuativi la verifica del Rd deve essere effettuata con riferimento alla St.	Indice di permeabilità Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	IPT IPF 10
Rc 3.12	Rapporto di copertura Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale. Nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire convenzionati la verifica del rapporto di copertura terrà conto anche delle aree da cedere per opere di urbanizzazione secondaria.	Indice di copertura Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria	IC 11
		Superficie totale Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	ST OT 12
SLP 3.3	Superficie lorda di pavimento Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie formalmente agibile di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sottosuolo, sottotetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ovvero dei manufatti di tamponamento ad esse assimilabili, calcolata in conformità con quanto disposto dalla vigente legislazione in materia di risparmio energetico. Negli interventi di nuova costruzione e di integrale demolizione e ricostruzione sono computate nella	Superficie lorda Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SL 13

	SLP anche le superfici che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal Regolamento Locale di Igiene per l'agibilità. La modalità di calcolo della SLP di seguito esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove tale verifica risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni di Piano e la SLP esistente non fosse desumibile dai titoli abilitativi.		
Su 3.3 bis	<u>Superficie utile</u> Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	<u>Superficie utile</u> Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SU 14
3.3.1	<u>Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:</u> a) le superfici destinate ad autorimesse di pertinenza degli edifici esistenti o previsti; b) per i soli fabbricati di nuova costruzione i locali di servizio interrati per almeno 2/3 dell'altezza netta interna e purché detta altezza non sia superiore a m 2,40; per gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente Piano, i locali di servizio interrati o seminterrati che non abbiano le caratteristiche per essere considerati locali agibili; c) le superfici dei porticati, delle logge, dei balconi, dei ballatoi, dei terrazzi aperti per almeno un lato e dei patii o cavedii a cielo libero; d) le superfici dei locali necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso, nonché le serre bioclimatiche in applicazione delle leggi e dei regolamenti in materia; e) la superficie dei locali di proprietà condominiale e di uso comune destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, di superficie netta massima di mq 15 ogni 800 mq di SLP o loro frazioni; nelle nuove costruzioni detti locali non dovranno possedere le caratteristiche previste dal Regolamento d'Igiene per i locali agibili; f) le superfici corrispondenti alle murature perimetrali ove ricorrano le condizioni di applicazione della disciplina sul risparmio energetico nazionale e regionale; g) la superficie degli androni e la superficie dei vani scala e dei relativi impianti di sollevamento, ivi compresi atri e pianerottoli di sbarco ai diversi piani degli edifici residenziali al netto della superficie dei muri di confine con le unità immobiliari; rientra invece nel calcolo della SLP la superficie delle scale e degli eventuali impianti di sollevamento realizzati all'interno di singole unità immobiliari articolate su più piani o livelli, la cui superficie sarà computata una sola volta come parte	<u>Superficie accessoria</u> Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SA 15

	integrante della superficie del piano soprastante di ogni coppia di piani; h) i soppalchi la cui altezza interna, calcolata dall'elemento strutturale più basso, è minore di m 1,50; i) i manufatti necessari all'abbattimento delle barriere architettoniche; l) la superficie dei soppalchi realizzati all'interno degli alloggi fino ad un massimo del 10% della superficie dell'alloggio.		
3.3.2	<u>Per gli insediamenti industriali e commerciali di vicinato (VIC)</u>, oltre ai casi di cui al precedente punto: - le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione; - le superfici dei silos e dei serbatoi esterni; - le superfici destinate a depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, realizzati al piano interrato o seminterrato e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m 2,40; - i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive industriali, artigianali, terziarie e commerciali di vicinato (VIC), che abbiano un'estensione non superiore al 30% della superficie utile dei locali sottostanti, nel rispetto delle disposizioni regolamentari in materia. Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono altresì escluse dal calcolo della SLP: - le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento da realizzare in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti; - depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, localizzati al piano interrato o seminterrato e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, indipendentemente dall'altezza netta interna.		
3.3.3	<u>Sottotetti</u> La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP: • quando si tratta di sottotetti considerati non abitabili in sede di rilascio del titolo abilitativo in base al quale sono stati realizzati; • quando non presentano alcuna delle caratteristiche per l'ottenimento dell'abitabilità prescritte dal Regolamento Locale di Igiene ed in particolare il vano sottotetto presenta una altezza media ponderale inferiore a m 2,00, l'altezza dell'elemento strutturale più basso non superiore a m 1 ed un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20.		
		<u>Superficie complessiva</u> Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SC 16
		<u>Superficie calpestabile</u> Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SC AL 17
		<u>Sagoma</u> Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le	18

		strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	
		<u>Volume totale o volumetria complessiva</u> Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	VT 19
		<u>Piano fuori terra</u> Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	20
		<u>Piano seminterrato</u> Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio	21
		<u>Piano interrato</u> Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	22
		<u>Sottotetto</u> Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	23
		<u>Soppalco</u> Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	24
		<u>Numero dei piani</u> E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	25
		<u>Altezza lorda</u> Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	26
H 3.8	<u>Altezza ei fabbricati</u> L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale o, in assenza di questo, dal colmo della carreggiata lungo il fronte principale fino all' intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Ove il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fosse inclinato, l'altezza si misura fino all'intersezione tra la falda e la muratura perimetrale	<u>Altezza del fronte</u> L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	27
		<u>Altezza dell'edificio</u> Altezza massima tra quella dei fronti	28
		<u>Altezza utile</u> Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	29
Dc Df Ds 3.9	<u>Distanze</u> La distanza si misura prendendo in considerazione le proiezioni ortogonali di tutti i riferimenti sul piano orizzontale. Sono fatte salve le deroghe disposte dalla disciplina relativa al contenimento dei consumi di energia.	<u>Distanze</u> Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	30
3.9. 1	<u>Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati</u> È obbligatorio il rispetto della distanza minima tra fabbricati dettata dal DM 2 aprile 1968, n. 1444,		

	come disposto all'art 103 della LR 12/2005, nel rispetto delle seguenti specificazioni. Sono da considerare nella verifica delle distanze le parti aggettanti chiuse. Sono esclusi i corpi aggettanti aperti dei balconi aventi una sporgenza massima di m 1,00 e gli elementi costituenti fregi o decori. La distanza Df non potrà essere inferiore a m 10, salvo diversa specificazione nelle norme di zona.		
3.9.2	<u>Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine</u> Per la determinazione delle parti del fabbricato da considerare nella verifica della distanza Dc si applicano le disposizioni contenute al precedente 3.9.1. Non sono assoggettati alla verifica del rispetto dei parametri di distanza le autorimesse ed i manufatti accessori pertinenziali che possono essere realizzati sul confine del lotto purché la loro altezza, misurata al punto più elevato della sagoma esterna del manufatto, non superi i m 2,90. Per le costruzioni in aderenza su lotti finitimi si rimanda alle disposizioni dettate dal Codice Civile agli artt. 873 e seguenti.		
3.9.3	<u>Ds (m) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale</u> Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio stradale, come definito dal D.Lgs. 285/92 e successive modificazioni e integrazioni. Per la verifica della distanza Ds si considera edificio qualsiasi manufatto o involucro edilizio chiuso o coperto stabilmente infisso o appoggiato al suolo con esclusione degli arredi da giardino aperti e scoperti. L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o con gli edifici dei lotti confinanti è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare gli allineamenti esistenti. La disciplina dell'eventuale aggiunta di isolamenti a "cappotto" sui fronti dei fabbricati in cortina è demandata alle disposizioni del Regolamento Edilizio e dalle ulteriori determinazioni comunali in materia.		
		<u>Volume tecnico</u> Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.)	31
		<u>Edificio</u> Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	32
		<u>Edificio unifamiliare</u> Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	33

		<u>Pertinenza</u> Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorieta.	34
		<u>Balcone</u> Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	35
		<u>Ballatoio</u> Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	36
		<u>Loggia/Loggiato</u> Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	37
		<u>Pensilina</u> Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	38
		<u>Portico/Porticato</u> Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	39
		<u>Terrazza</u> Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	40
		<u>Tettoia</u> Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	41
		<u>Veranda</u> Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	42
		<u>Superficie scolante impermeabile dell'intervento</u> Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	43
		<u>Altezza urbanistica</u> Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	AU 44
		<u>Volume urbanistico</u> Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	VU 45
SV 3.6	<u>Superficie di vendita</u> Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le		

	rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata sulla base delle specifiche norme regionali vigenti in materia (DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Sulla base delle specifiche norme regionali vigenti in materia la superficie di vendita viene inoltre computata nella misura di 1/2 della SLP utilizzata dagli esercizi commerciali che vendono al dettaglio o all'ingrosso determinate categorie di merci. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche tassativamente indicate dalla disciplina regionale, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita comprensiva di ingrosso e minuto.		
--	---	--	--